



# Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa : défis et opportunités d'aménagement

Hilaire Katalayi Mutombo

## ► To cite this version:

Hilaire Katalayi Mutombo. Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa : défis et opportunités d'aménagement. Géographie. Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 2014. Français. NNT : 2014BOR30036 . tel-01151044

**HAL Id: tel-01151044**

**<https://theses.hal.science/tel-01151044>**

Submitted on 12 May 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Université Bordeaux Montaigne



**École Doctorale Montaigne Humanités (ED 480)**  
UMR 5115 LAM (Les Afriques dans le monde)  
THÈSE DE DOCTORAT EN GÉOGRAPHIE

# **Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa**

*Défis et opportunités d'aménagement*

Présentée et soutenue publiquement le 2 Octobre 2014 par  
**Hilaire KATALAYI MUTOMBO**

Directeur : Professeur Jean-Claude BRUNEAU  
Co-directeur : Professeur Bernard CALAS

Membres du jury

M. **Jean Claude-BRUNEAU**, Professeur, Université de Montpellier III, Directeur

M. **Bernard CALAS**, Professeur, Université Bordeaux Montaigne, Codirecteur

M. **François BART**, Professeur émérite, Université Bordeaux Montaigne

M. **Dominique DARBON**, Professeur, Sciences Po Bordeaux, Rapporteur

M. **Bernard CHARLERY DE LA MASSELIÈRE**, Professeur, Université de Toulouse-Jean Jaurès,  
Rapporteur

M. **Jean FLOURIOT**, Expert Bureau d'Études, d'Aménagement et d'Urbanisme (BEAU), Kinshasa





## Table des matières

INTRODUCTION .....	11
<i>DEFINITION DU SUJET</i> .....	11
<i>Site général</i> .....	11
<i>La Ville Haute ouest dans sa région</i> .....	13
<i>CHOIX ET INTERET DE L'ETUDE</i> .....	14
La maîtrise du développement urbain : un « défi à la dimension de l'Afrique » ! .....	14
PREMIERE PARTIE : METHODOLOGIE ET CADRE CONCEPTUEL DE L'ETUDE.....	33
CHAPITRE PREMIER : METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE.....	35
1.1. <i>Les techniques utilisées</i> .....	35
1.1.1. Documentaires .....	35
1.1.2. Les enquêtes .....	38
1.2. <i>Les méthodes utilisées</i> .....	45
CHAPITRE DEUXIEME : CADRE CONCEPTUEL.....	47
2.1. <i>L'urbanisation, une action et un art</i> .....	47
2.2. <i>L'urbanisation non maîtrisée</i> .....	49
2.3. <i>Les concepts d'aménagement et de planification urbaine</i> .....	52
2.4. <i>La gestion urbaine</i> .....	53
2.5. <i>Notion d'environnement urbain et l'avènement de la ville durable</i> .....	56
2.5.1. Le sens évolutif du concept d'environnement .....	56
2.5.2. Ville et développement durable, deux notions à première vue contradictoire .....	58
2.5.3. L'urbanisation non maîtrisée et le développement durable dans les pays du sud .....	61
2.6. <i>La problématique de l'étalement et phénomène de périurbanisation</i> .....	63
2.6.1. L'étalement urbain .....	63
2.6.2. La périurbanisation .....	67
DEUXIEME PARTIE : ETALEMENT PERIURBAIN DE KINSHASA ET ORGANISATION DE LA VILLE HAUTE OUEST .....	73

## CHAPITRE TROISIEME : LA VILLE DE KINSHASA ET SON ETALEMENT

PERIURBAIN : GENESE, MILIEU ET CROISSANCE .....	75
3.1. <i>La désintégration des villages et origine de la ville</i> .....	75
3.2. <i>Croissance urbaine de la ville de Kinshasa</i> .....	78
3.2.1. Organisation administrative actuelle .....	78
3.2.2. Une croissance tentaculaire .....	80
A. Les extensions développées à partir des activités portuaires .....	81
B. Les extensions marquées par les entreprises industrielles (CHANIC et UTEXCO) .....	83
C. Les cités planifiées nées de la zone industrielle de Limete (1950-1960) .....	86
D. Les zones d'extension de la troisième génération (après 1960) .....	86
3.3. <i>Présentation de la Ville Haute ouest de Kinshasa</i> .....	91
3.3.1. L'assiette physique .....	91
3.3.2. A l'origine de la ville haute .....	97
3.3.3. L'évolution de la population .....	105
A. <i>Une croissance rapide pour une espérance de vie très courte</i> .....	111
B. <i>Une ville envahie par des populations des environs à la recherche de survie</i> .....	113
C. <i>Une population qui se débrouille dans l'informel pour donner des solutions à la faillite de l'Etat</i> .....	118
D. <i>Les petits commerçants et les petits artisans envahissent les trottoirs et les carrefours</i> .....	120
E. <i>Les petits paysans agriculteurs abusent des espaces publics</i> .....	123
CHAPITRE QUATRIEME : L'ORGANISATION DE L'ESPACE DANS LA VILLE HAUTE OUEST DE KINSHASA .....	125
4.1. <i>La différenciation de l'espace dans la Ville Haute ouest</i> .....	126
4.1.1. Le site précolonial .....	126
4.1.2. L'occupation du mont Khonzo .....	129
4.1.3. Les occupations anarchiques après 1960 .....	134
A. <i>Les occupations anarchiques à Ngaliema</i> .....	135
B. <i>Lotissement des espaces publics et agricoles</i> .....	148

C. <i>Les occupations anarchiques autour des cités La Colline et cité verte (Mont Ngafula et Selembao)</i> .....	149
4.2. <i>La production de l'espace dans la Ville Haute ouest</i> .....	166
4.2.1. <i>La construction comme mode dominant d'appropriation du sol</i> .....	172
4.2.2. <i>La qualité du logement</i> .....	175
4.2.3. <i>La maison dans la Ville Haute ouest</i> .....	177
TROISIEME PARTIE : LES POLITIQUES PUBLIQUES DE LA FABRIQUE	
URBAINE A KINHASA ET LEURS EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	
URBAIN .....	189
CHAPITRE CINQUIEME : LES POLITIQUES DE LA FABRIQUE URBAINE A	
KINSHASA .....	191
5.1. <i>L'urbanisation non maîtrisée un problème public à Kinshasa</i> .....	192
5.2. <i>La notion de politique publique</i> .....	193
5.2.1. <i>Définition de la politique publique</i> .....	194
5.2.2. <i>Le contexte africain</i> .....	195
5.3. <i>Les instruments de politique de l'urbanisme durant la période coloniale</i> .....	198
5.3.1. <i>L'esprit général de la politique urbaine avant l'Indépendance</i> .....	198
5.3.2. <i>Les principaux textes législatifs d'urbanisme en RDC de 1885 à 1960</i> .....	199
5.3.3. <i>Réglementation sur la protection de l'environnement avant 1960</i> ..	203
5.3.4. <i>Evolution de l'action publique de l'urbanisme à Kinshasa</i> .....	206
5.3.5. <i>Les implications des actions publiques de l'urbanisme colonial sur l'organisation spatiale de Kinshasa</i> .....	211
A. <i>Participation velléitaire des citoyens à l'organisation de la cité</i> ..	211
B. <i>La cité indigène : « une partie d'un autre tout »</i> .....	213
C. <i>Ville – Commune : une structure à double vitesse</i> .....	214
D. <i>La crise d'autorité et la récupération du pouvoir coutumier dans les zones annexes</i> .....	215
E. <i>Le conflit administratif et l'inorganisation de la Ville Haute ouest</i>	217

<i>F. Deux systèmes politiques de logement et stratégie de financement de l'habitat</i> .....	218
5.4. <i>L'indépendance et l'absence d'une stratégie d'urbanisme clairement fixée</i> .....	220
5.4.1. Les principaux textes législatifs après l'Indépendance .....	223
5.4.2. Réglementation sur la protection de l'environnement après 1960 ..	224
5.4.3. La coutume ou le droit tribal s'impose encore .....	227
5.4.4. Les grands traits de la nouvelle loi cadre .....	233
5.4.5. Lacunes et problèmes liés aux textes relatifs à l'environnement urbain .....	235
<i>A. Manque d'harmonie et d'unité</i> .....	235
<i>B. Non vulgarisation et ignorance des textes</i> .....	235
<i>C. Indisponibilité des textes dans certains services spécialisés</i> .....	236
<i>D. Usage des textes obsolètes</i> .....	236
<i>E. Insuffisance ou inexistence de certaines réglementations</i> .....	237
<i>F. Manque de rigueur</i> .....	238
<i>G. Conflit de compétence et juxtaposition de deux régimes fonciers</i> ..	240
5.5. <i>Les acteurs des actions publiques dans la ville de Kinshasa</i> .....	241
5.5.1. L'Exécutif provincial .....	243
5.5.2. L'administration communale .....	244
<i>A. Organigramme de l'administration communale</i> .....	244
<i>B. L'administration communale au quotidien</i> .....	247
5.6. <i>Les services publics d'intérêt général affectés à la gestion de l'environnement à Kinshasa</i> .....	250
5.6.1. L'assainissement à Kinshasa .....	251
<i>A. Un secteur non régulé à exploitation déficitaire</i> .....	253
<i>B. Les moyens humains et matériels très insuffisants</i> .....	258
5.6.2. Les lacunes des services affectés à la gestion de l'environnement ..	263
<i>A. L'absence d'un programme de gestion de l'environnement</i> .....	264
<i>B. Conflit de compétence</i> .....	264
<i>C. Détournement des recettes publiques et absence de contrôle</i> .....	265

CHAPITRE SIXIEME : LA PRECARITE DE LA VIE DANS LA VILLE HAUTE OUEST DE KINSHASA .....	267
6.1. <i>Une voirie lacunaire et déficiente</i> .....	267
6.1.2. La voirie principale ou primaire .....	272
6.1.3. La voirie secondaire et tertiaire .....	275
6.1.3. Les lacunes de la voirie dans la Ville haute ouest .....	279
A. <i>La congestion croissante et les obstacles naturels</i> .....	279
B. <i>Manque d'une politique soutenue et maintenance des infrastructures et équipements</i> .....	283
C. <i>Le système D et ses externalités</i> .....	284
D. <i>Chevauchement des intervenants</i> .....	286
6.2. <i>Analyse des réseaux</i> .....	290
6.2.1. Un réseau d'adduction d'eau désuet et insuffisant.....	290
6.2.2. Un vieux réseau de desserte en énergie électrique qui n'en peut plus .....	312
A. <i>La situation catastrophique du grand Inga</i> .....	312
B. <i>Une distribution inégale du courant électrique dans la ville de Kinshasa</i> .....	314
6.2.3. Les équipements de loisir .....	328
CHAPITRE SEPTIEME : LES PROBLÈMES ET CONSÉQUENCES DE LA PRÉCARITÉ DE LA VIE SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA VILLE HAUTE OUEST .....	343
7.1. <i>Les causes de la précarité de la vie</i> .....	343
7.1.2. Le manque d'une logique globale d'aménagement .....	346
7.1.3. La démission des pouvoirs publics .....	347
7.1.4. Manque d'une éducation mésologique .....	348
7.2. <i>Les problèmes de l'environnement de la Ville Haute ouest</i> .....	350
7.2.1. La gestion des eaux usées .....	350
7.2.2. La gestion des eaux pluviales .....	355
7.2.3. La gestion des déchets solides .....	357
7.2.4. La gestion des cimetières dans la Ville Haute ouest .....	362
7.3. <i>Les conséquences de la précarité de la vie sur l'environnement urbain</i> .....	375

7.3.1. Destruction des logements .....	375
7.3.2. Les risques géomorphologiques.....	376
7.3.3. Les conséquences de la précarité de la vie sur la santé publique ....	388
A. <i>Les pathologies fréquentes</i> .....	388
B. <i>Un réel problème d’accessibilité aux soins</i> .....	390
CONCLUSION GENERALE .....	395
BIBLIOGRAPHIE .....	403
LISTE DES CARTES .....	423
LISTE DES IMAGES SATELLITAIRES.....	425
LISTE DES FIGURES .....	426
LISTE DES PLANCHES .....	428
LISTE DES PHOTOS .....	430
LISTE DES TABLEAUX.....	431
TABLE DES ANNEXES .....	433

## Remerciements

Cette thèse est le fruit des efforts conjugués, depuis notre admission en doctorat jusqu'à son aboutissement. C'est donc un insigne honneur d'être redevable à tous ceux qui de loin ou de près ont prêté main forte à cet édifice. C'est pourquoi nous exprimons toute notre reconnaissance d'abord au Professeur Jean-Claude BRUNEAU pour avoir accepté notre candidature en thèse à l'Université Montaigne de Bordeaux 3. Et ensuite, au Professeur Bernard CALAS qui en a accepté la direction malgré ses multiples occupations. Il a toujours fait preuve d'une grande confiance, me rassurant des fins heureuses à ce travail.

Qu'il me soit permis d'exprimer ma respectueuse considération à Dominique DARBON, Professeur en Sciences Po Bordeaux, qui m'a accompagné durant « la grande période d'incertitude ». Notre initiation à son école des politiques publiques dans les pays du Sud a apporté un déclic pour l'authenticité de notre travail.

Cette ouverture vers les sciences politiques n'aurait jamais été possible sans les conseils du Professeur LANDI SANDRO, qui au cours d'un séminaire organisé à l'attention des doctorants de l'Université Montaigne de Bordeaux 3, nous a convaincu que l'originalité d'une thèse se trouve aux confins de sa science avec les autres disciplines. Qu'il veuille trouver ici l'expression de notre profonde reconnaissance.

Je voudrais également remercier :

Les professeurs de l'Université de Kinshasa et de l'Université Pédagogique Nationale. Que Constantin KAKESE, Médard NTOMBI, Francis NZUZI LELO, ALONI, Léopold NSHIMBA LUBILANJI, Ernest MABOLOKO NGULAMBANGU, KABAMBA KABATA, MUKENDI TAMBWE, TSHIUNZA KALALA, Prosper KABATUSUILA et BINZANGI KAMALANDUA daignent agréer l'expression de notre vibrant hommage.

Mes remerciements vont tout particulièrement aux héros dans l'ombre :

- Céline THIRIOT, Directrice du Laboratoire « *Les Afriques dans le Monde* » (LAM), Jeanne VIVET, Annie CHENOLOQUE, Hervé RAKOTO



RAMIARANTSOA, professeurs à Sciences Po Bordeaux et à l'Université Montaigne de Bordeaux 3 ;

- Raphaël TUPANE, pour son assistance dans la conception de nos cartes de base ;
- Valérie ALFAURT, pour sa déflectible disponibilité à la correction et à l'élaboration de nos cartes ;
- Marie Louise PENIN qui nous a initié à la pratique de dessin cartographique ;
- Carlos JENART, pour son sens de service et son attention à notre recherche.

Cette étude est dédiée :

A mes parents, à mon regretté père Raphaël MUTOMBO WA BA KAMWANYA qui aurait bien voulu vivre ce moment et à ma mère Suzanne NGALULA KAKAFUKA ;

A ma plus que chère épouse, Anne-Marie IBRAHIMU ZAMALADI, qui a supporté nos très longues absences ;

A mes enfants, Marie-Grâce KATALAYI NGALULA, Pontien KATALAYI TATA, Marie-Chantal KATALAYI MUTOMBO et Anne-Marie KATALAYI ZAMALADI

A ma bien aimée petite sœur Marie-Chantal MUTOMBO

Hilaire KATALAYI MUTOMBO

Bordeaux Septembre 2014

# INTRODUCTION

## **DEFINITION DU SUJET**

Notre investigation est une étude de la création spatiale et du développement de la ville de Kinshasa dans les collines de l'Ouest et du Sud-ouest. Cette étude est en effet une analyse d'une urbanisation non maîtrisée et ses conséquences qui compromettent la qualité de la vie urbaine et une tentative des perspectives nouvelles d'aménagement urbain.

Cette recherche examinera le développement de l'agglomération de Kinshasa et la question de la non maîtrise des mécanismes de mise en place et de la transformation des espaces collinaires et les conséquences de cette situation sur l'environnement urbain. L'analyse des implications environnementales et socio-économique portera sur les préjudices et les avantages provoqués par les activités humaines dans des domaines aussi variés que la pollution de l'air, des eaux, la gêne apportée par les nuisances sonores, le rejet et l'accumulation de déchets de toutes natures.

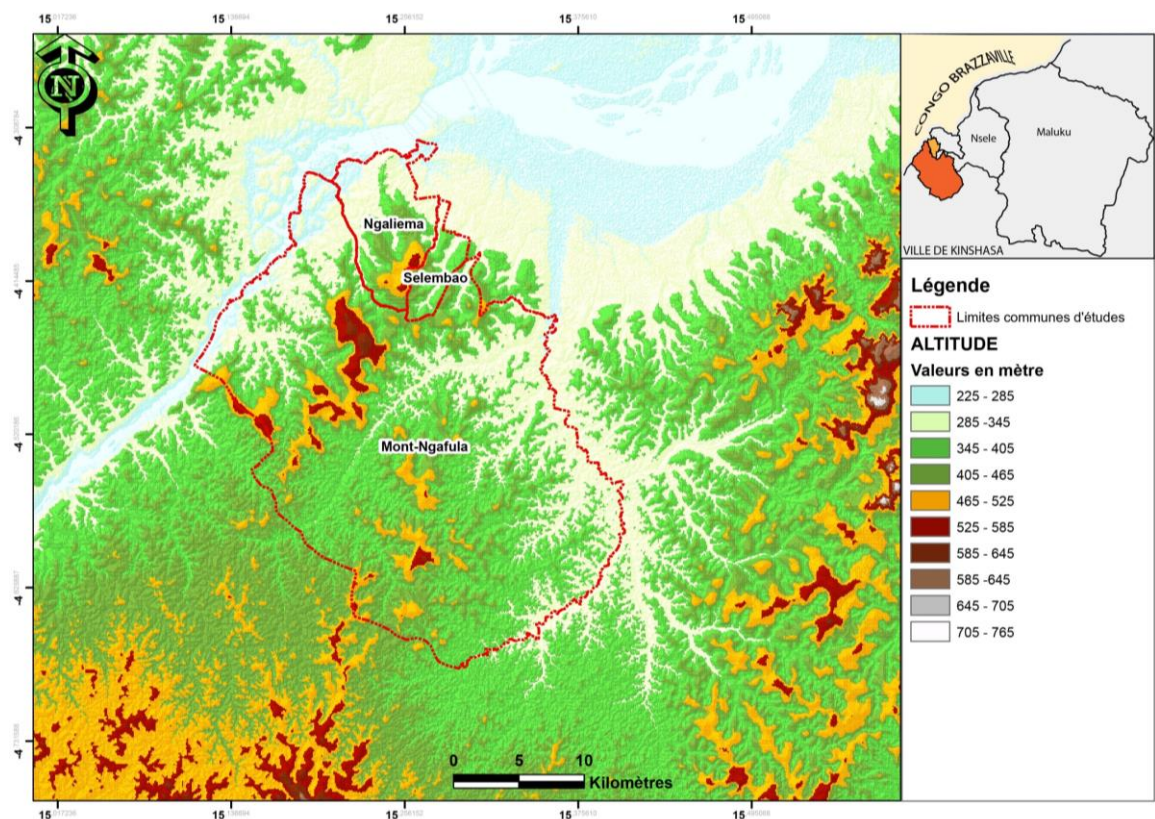
Il sera question de l'étude de quelques aspects principaux qui nous permettront de pouvoir saisir les opportunités et les défis à relever afin de parvenir à l'harmonisation ou au rééquilibrage de l'espace afin de s'assurer de l'aménagement et du développement urbain durable de la *Ville Haute ouest de Kinshasa*.

## **Site général**

Séparées par le fleuve Congo, les deux capitales Kinshasa et Brazzaville sont établies sur des terrasses entourées des hautes terres ciselées par des cours d'eaux. Selon les études MAXIMY, R. de (1984), le Pool est presque entièrement encerclé d'une surface relativement plane et peu élevée, appelée communément « *plaine de Kinshasa* » dans sa partie kinoise. Il s'agit d'un ancien Pool situé entre 10 et 20 mètres au-dessus du fleuve actuel et qui forme une basse terrasse comprise entre 284 et 305 mètres d'altitude.

Cette surface est disséquée par des vallées de dimensions et d'importance variables, dont le niveau est en relation directe avec celui du pool actuel, sans rupture de pente intermédiaire. La limite sud de la plaine proprement dite peut être discutée. Elle apparaît assez nette dans la partie de la ville, sous la forme d'un pied de terrasse. Des lambeaux de terrasse y sont bien représentés, bien que l'érosion liée à l'encaissement des cours d'eau affluent du pool et à l'évolution normale des versants en ait entamé les formes. Cette terrasse disséquée domine la « *plaine* » de quelques vingt mètres et ne dépasse pas l'altitude de 325 mètres.

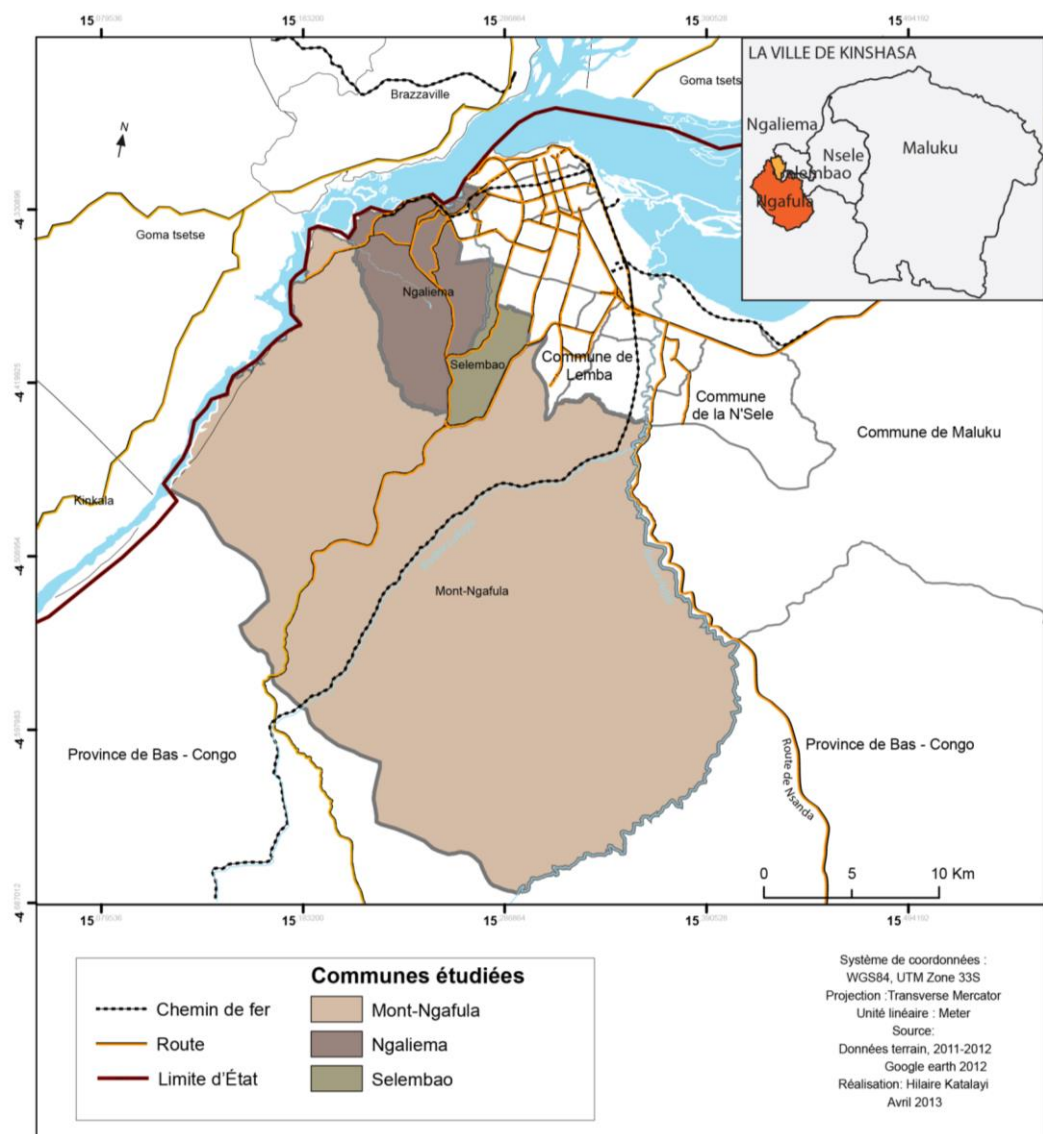
A l'Est de la N'djili, la bordure de la terrasse a été oblitérée par des phénomènes d'érosion. Ainsi la limite de la plaine demeure imprécise. L'ensemble des collines forme une auréole limitant les anciens pools. Ces collines ont été et sont encore à divers degrés, travaillées par l'érosion. Elles forment un système de buttes, plus ou moins usées, témoins des terrains qui reliaient anciennement le Mont Ngafula à l'ouest (630 m) au plateau des Bateke (670 m) (Carte 1 : Modèle numérique du terrain).



**Carte 1 : Modèle numérique du site général de la ville de Kinshasa**

Cette carte représente le modèle numérique de la Ville Haute ouest de Kinshasa dans sa région. En effet, on peut distinguer quatre éléments principaux dans ce site de Kinshasa : -le pool actuel, - la plaine de Kinshasa, - la terrasse de 325 mètres et - « la zone des collines ». La ville de Kinshasa est donc bâtie sur deux principaux ensembles géomorphologiques : « la ville basse » ou « la plaine de Kinshasa » et « la ville haute » ou « la zone de colline ». Nos investigations concernent justement cette dernière zone, spécifiquement dans sa partie ouest : *La Ville Haute ouest* (Carte 2).

### ***La Ville Haute ouest dans sa région***



**Carte 2 : Ville Haute ouest de Kinshasa dans sa région**

Cette réflexion porte sur la Ville Haute ouest de Kinshasa, la vaste zone de collines et plateaux dont l'altitude varie entre 620 m (colline de Mont Ngafula) et 300 m, s'étendant d'ouest en Est entre les longitudes de 15°24' et 15° 30' et du Nord au Sud entre les altitudes de 4°19'30'' et 4°41'. Trois entités administratives : les communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao, se partagent cet espace à l'Ouest et au Sud-ouest de la province capitale de la République Démocratique du Congo.

La Ville Haute ouest est limitée au Nord par le fleuve Congo qui la sépare d'avec Brazzaville, la capitale de la République du Congo. Tandis qu'à l'Ouest et au Sud, elle partage la frontière avec la province de Bas-Congo. Elle est limitée à l'Est par les communes de la Gombe, Kintambo, Bumbu, Makala, Lemba, Kinsenso, Kimbanseke et Nsele.

Au total, cette recherche essaie d'analyser l'urbanisation non maîtrisée et la fabrique urbaine à Kinshasa. Elle débouche sur une analyse des défis et opportunités pour l'aménagement et le développement urbain de la Ville Haute ouest.

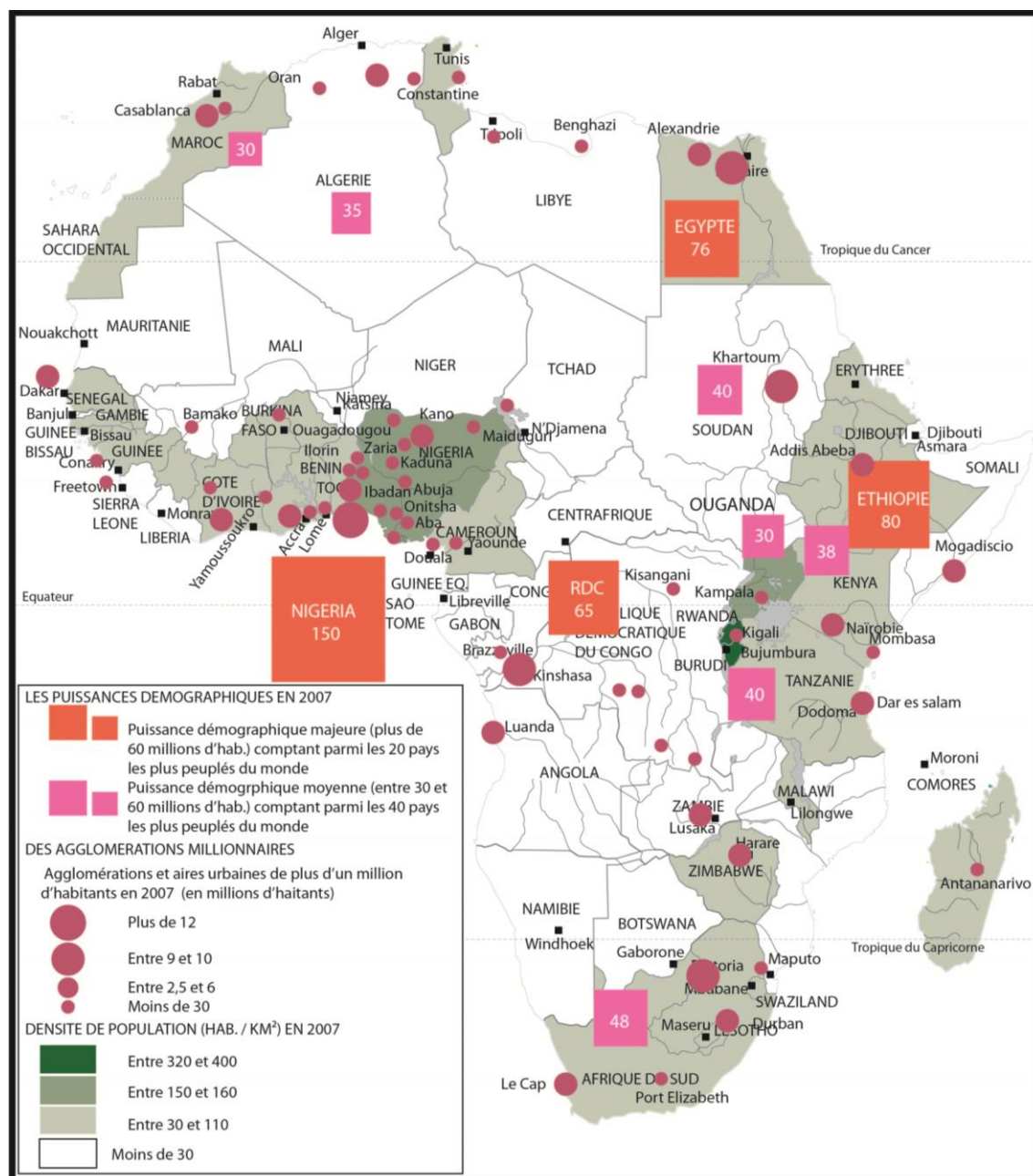
## ***CHOIX ET INTERET DE L'ETUDE***

### ***La maîtrise du développement urbain : un « défi à la dimension de l'Afrique » !***

Les villes ne sont pas une création coloniale tant la liste des villes précoloniales est longue, mais la plupart des métropoles actuelles ont été fondées au tournant des 19<sup>ième</sup> et 20<sup>ième</sup> siècle à des fins administratives et militaires (Harare, Nouakchott) ou économiques (port de Dakar, de Pointe-Noire). L'urbanisation a été extraordinairement rapide, surtout à partir des années 1950 : des petits villages vers 1900 comme Lusaka ou Abidjan sont devenue des métropoles de plus de 2 millions d'habitants en moins d'un siècle. Alors qu'en 1950 aucune ville ne dépassait le million d'habitants, on en compte environ 70 à l'heure actuelle. La métropole du Caire (17 millions d'habitants), de Lagos (12 millions) et du Gauteng – composé de Johannesburg, Tswana (Pretoria), Vereeniging, Soweto soit un total de 10 millions – comptent parmi les 20 zones urbaines majeures du monde (Carte 3) (SERVANT, J. - C., 2010).

Selon le rapport de la Session Ordinaire de 2013-2014, du Sénat Français, le taux d'urbanisation de l'Afrique est déjà supérieur à celui de l'Inde. Le continent compte trois mégalo­poles, comme l'Inde, et presque autant que l'Amérique latine qui en a quatre, alors que la Chine en héberge le double. Quelque 400 millions d'Africains vivent en ville, soit près de 35 % de la population, contre 3 % il y a un siècle. Le rapport estime qu'en 2030, le continent comptera environ 760 millions de citoyens (soit plus de la moitié de sa population), alors qu'en 1950, il n'y avait aucune ville de plus de 1 million d'habitants en Afrique subsaharienne. En 1960, seule Johannesburg atteignait ce seuil. D'autres études abondent dans le même sens. Selon « Arc en Rêve Centre d'Architecture » (ACTAR), à l'occasion d'un colloque sur *La fabrique des villes à l'âge du virtuel* (2001), en 2020, 63 % de la population subsaharienne vivra dans des villes.





Source : Atlas du monde diplomatique (2010). Réalisation Hilaire KATALAYI, 2014

### Carte 3 : Les grandes villes africaines

Le taux d'urbanisation est de 41% (SNEGAROFF, T., 2010) ce qui fait de l'Afrique le continent le moins urbanisé avec l'Asie mais la croissance de la population urbaine (qui sera majoritaire dans deux décennies) y est la plus forte du monde. Aujourd'hui, les villes ne dépendent plus de l'exode rural pour leur croissance : la natalité urbaine se maintient dans des conditions de paupérisation, retardant la transition démographique. Autre fait inédit, cette urbanisation n'accompagne pas un processus

d'industrialisation. Certaines villes se « ruralisent » même depuis les années 1980 (agriculture urbaine...).

Cette urbanisation pose des problèmes d'infrastructures de transport, de gestion des déchets, de réseaux d'assainissement, mais a aussi des conséquences positives car la ville est un véritable laboratoire du changement social, lieu d'un tissu associatif extrêmement dense et de dynamisation des sociétés civiles. Cependant, il faut admettre que cette urbanisation non maîtrisée des agglomérations en majorité de population au lieu d'être des locomotives du développement risques de devenir des « *chaudrons urbains* ».

Jean-Christophe SERVANT (2010), dans le chaudron africain, estime que si rien ne change, dans les bidonvilles et logements précaires situés à la périphérie d'anciennes créations coloniales (Kinshasa ou Nairobi) et de cités ancestrales (Ibadan ou Kano au Nigéria), les nouvelles cultures surgiront : « coupé-décalé ivoirien<sup>1</sup> », « kwaito<sup>2</sup> » sud-africain, « kuluna<sup>3</sup> » à Kinshasa, pour ne citer que ces exemples. L'Afrique de demain se dessine dans les villes et aujourd'hui trop souvent dans le chaos.

L'ONU-Habitat avertit que la population des villes africaines va plus que tripler au cours des 40 ans à venir (Rapport de l'ONU / HABITAT, 2010)<sup>4</sup>. Elle note que depuis 2009, l'Afrique a déjà dépassé le seuil du milliard d'habitants, dont 395 millions (soit 40%) vivent en ville. Cette population urbaine va elle-même atteindre un milliard d'habitants en 2040 et 1.23 milliard en 2050, date à laquelle 60 % des Africains vivront en ville.

---

<sup>1</sup> **Coupé-décalé** est une danse très en vogue en Côte d'Ivoire à partir de l'année 2000 issue du mouvement culturel la sagacité lancé par Stéphane Amadou, d'une bande de fêtards surnommée les « boucaniers » (faiseurs de boucan). Ses origines sont cependant très controversées. Certains l'attribuent aux petits escrocs d'Abidjan, d'autres aux jeunes Africains d'occident ou aux Atalakus, ces choristes danseurs-animateurs des groupes congolais ayant une fonction similaire à celles des griots. Selon d'autres le mot « coupé » serait tiré du nom de la ville Attié d'Akoupé au sud-est de la Côte d'Ivoire. Selon certains, le terme viendrait du nouchi, argot ivoirien, « couper » signifiant tricher et voler ou arnaquer, « décaler », partir ou s'enfuir et « Travailler » jeter des billets de banques. ([www.afrisson.com/coupe-decale-5386.html](http://www.afrisson.com/coupe-decale-5386.html)).

<sup>2</sup> **Kwaito (Sud-africain)** : est un moyen d'expression utilisé par les jeunes des townships. Ce mouvement musical est caractérisé par un mélange de temps lents de la musique house et de chants en différentes langues, Afrikaans et argot pour l'essentiel. Son nom est tiré d'un groupe de gangsters des années 50 de Sophiatown, Amakwaito. En Afrikaans, « kwaito » signifie « colère ».

<sup>3</sup> **Kuluna (Congo Kinshasa)** : Par analogie au terme portugais « culuna » utilisé dans les carrières de diamants en Angola pour désigner un cortège, une cohorte ou une patrouille des militaires qui matraquent et dépouillent les trafiquants, les Kuluna sont une catégorie des jeunes délinquants de Kinshasa caractérisés par la pratique de la violence avec les armes blanches.

<sup>4</sup> CLOS JAON (2010), Rapport de l'ONU / HABITAT sur l'état des villes africaines: gouvernance, inégalité et marché foncier, In *Archive de l'Agenda, Revue de Presse Humeur*



Le Directeur Général de l'ONU-Habitat avait tiré une sonnette d'alarme en disant : « Aucun gouvernement ne peut se permettre d'ignorer la rapide transition urbaine en cours à travers le continent. Les villes doivent devenir des priorités pour les politiques publiques, avec d'énormes investissements pour adapter les capacités de gouvernance aux besoins, une fourniture équitable de services, un habitat d'un coût abordable et une meilleure répartition des richesses » (Joan Clos, Directeur Général d'ONU-Habitat, 2010). Ces propos, soulignent clairement que l'accroissement démographique exponentiel va conduire la demande d'habitat et de services. Cependant, les villes d'Afrique sont déjà submergées par les taudis et les bidonvilles et un triplement de la population urbaine pourrait bien être catastrophique, à moins que des mesures d'urgence ne soient prises, dès maintenant. Ce rapport fait les observations suivantes :

- ❖ Le Caire, avec 11 millions d'habitants, est la plus grande agglomération du continent. Mais dès 2015, elle sera dépassée par Lagos (12,4 millions). En 2020, c'est Kinshasa, avec 12,7 millions d'habitants, qui à son tour dépassera le Caire (12,5 millions) pour devenir la ville la plus peuplée d'Afrique. Luanda a récemment dépassé Alexandrie, et sa population devrait dépasser les huit millions en 2040.
- ❖ Jusqu'à 2020, Kinshasa sera la ville dont la population va s'accroître le plus en chiffres absolus, avec quatre millions (46 % de plus en population de 2010, estimée à 8,7 millions). Elle est suivie par Lagos, qui dans le même temps va accueillir 3,5 millions d'habitants supplémentaires, soit une croissance de 33,8 %. Pour sa part, Luanda peut s'attendre à une augmentation de 2,3 millions, soit 48,3 %. Les villes d'accroissement comme Dar es Salaam, Nairobi, Ouagadougou, le Caire, Abidjan, Kano et Addis-Abeba vont toutes voir leur population augmenter de plus d'un million d'ici 2020.
- ❖ De 2010 à 2020, le taux moyen des villes où la démographie est le plus dynamique va être de l'ordre de 51 %. ONU-Habitat prévoit qu'à Abuja, Bamako, Luanda, Lubumbashi et Nairobi, il soit de 47 à 50 %, alors qu'à Dar es Salaam, Kampala, Mbuji-Mayi et Niamey, il se situera entre 50 et 57 %.
- ❖ Dans certaines villes d'Afrique, les projections de croissance relative de la population pour 2010-2020 sont d'une ampleur surprenante. A Ouagadougou, le

taux ne serait pas inférieur à 81 % (de 1,9 à 3,4 millions). Si l'on exclut les plus grandes villes d'Afrique du Sud et Brazzaville, la population des villes subsahariennes de plus d'un million d'habitants devrait augmenter en moyenne de 32 % en 2010 et 2020.

- ❖ Toutefois, ce sont les villes secondaires et celles de moins d'un demi-million d'habitants qui vont accueillir 70 % de la démographie urbaine sur le continent. C'est donc là que se produit vraiment la transition urbaine de l'Afrique.

Tirant des leçons de l'urbanisation et à d'autres époques et sur d'autres continents, les auteurs de tous ces rapports estiment qu'une forte croissance démographique dans les villes n'est en soi ni une bonne ni une mauvaise chose. Car partout dans le monde, l'urbanisation est allée de pair avec l'amélioration du développement humain, des revenus et des conditions de vie. Toutefois, ces avantages n'ont rien d'automatiques. Ils exigent des politiques publiques bien conçues qui orientent la croissance démographique, favorisent des économies urbaines robustes et assurent une distribution équitable des richesses. Une croissance démographique rapide qui ne débouche que sur la prolifération massive de l'habitat informel, des inégalités marquées et la misère n'est pas « une bonne urbanisation ». Ce type de progrès repose sur une gouvernance qui pourvoit aux besoins de tous en matière de logement et de services élémentaires.

Selon les études précédentes, ce modèle est exactement l'inverse des conditions socio-économiques qui prédominent aujourd'hui dans les villes d'Afrique, où l'expansion se poursuit au milieu d'une pénurie notable et toujours accrue de logements, de services et moyens de subsistance. Ces carences ne peuvent que s'accroître si les villes africaines continuent à se développer de manière actuelle (de manière anarchique au nom du laisser-faire actuel). Les gouvernements africains doivent retrouver la maîtrise du développement de leurs villes. Quid de Kinshasa ?

La ville de Kinshasa attire actuellement l'attention de plusieurs forums internationaux, non seulement à cause de sa croissance "explosive" (tableau 1, page suivante), mais aussi parce que si la tendance actuelle se confirme, la

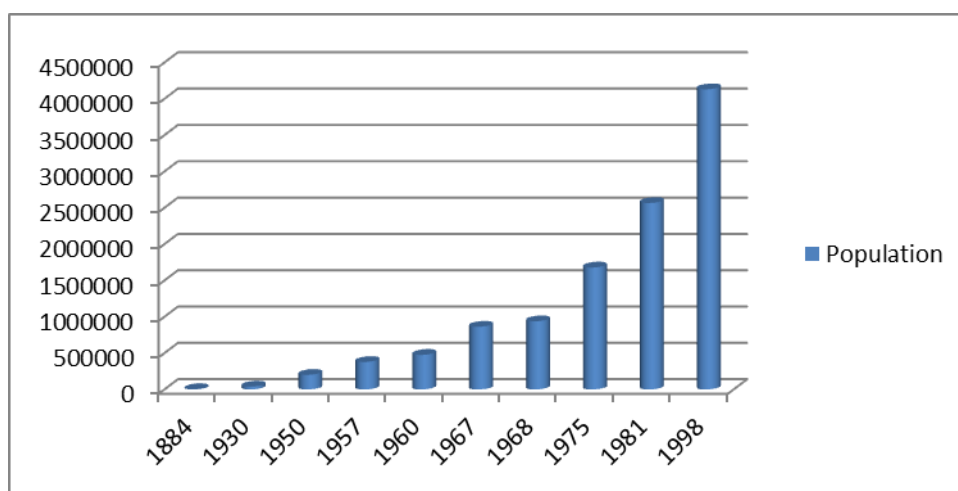
Capitale congolaise aura la croissance la plus forte du monde d'ici 2025 (46 % de croissance entre 2010 et 2025) pour atteindre presque 17 millions de personnes, dépassant ainsi Lagos et le Caire (Tableau 1).

**Tableau 1 : Evolution démographique et spatiale de Kinshasa**

Année	Population	Taux (T.C.A.M.)	Superficie (ha) <sup>2</sup>	Densité (hab./ha)
1884	5000	4,6%	115	43,5
1930	39950		1500	26,6
1950	201905		2331	86,6
1957	378658	8,6%	5512	68,7
1960	476819		4100	116,0
1967	864284		9400	91,9
1968	939317		12863	73,0
1975	1679091		17922	93,6
1981	2567166	4%	20160	127,3
1998	4131845		59000	70,3

N.B. Le Taux de Croissance Annuelle Moyenne est calculé avec la formule suivante :

$$\left( \sqrt[y]{\frac{\text{Valeur finale}}{\text{Valeur initiale}}} - 1 \right) \times 100$$



Source : LELO NZUZI (2008)

**Figure 1 : Evolution de la population de la ville de Kinshasa**

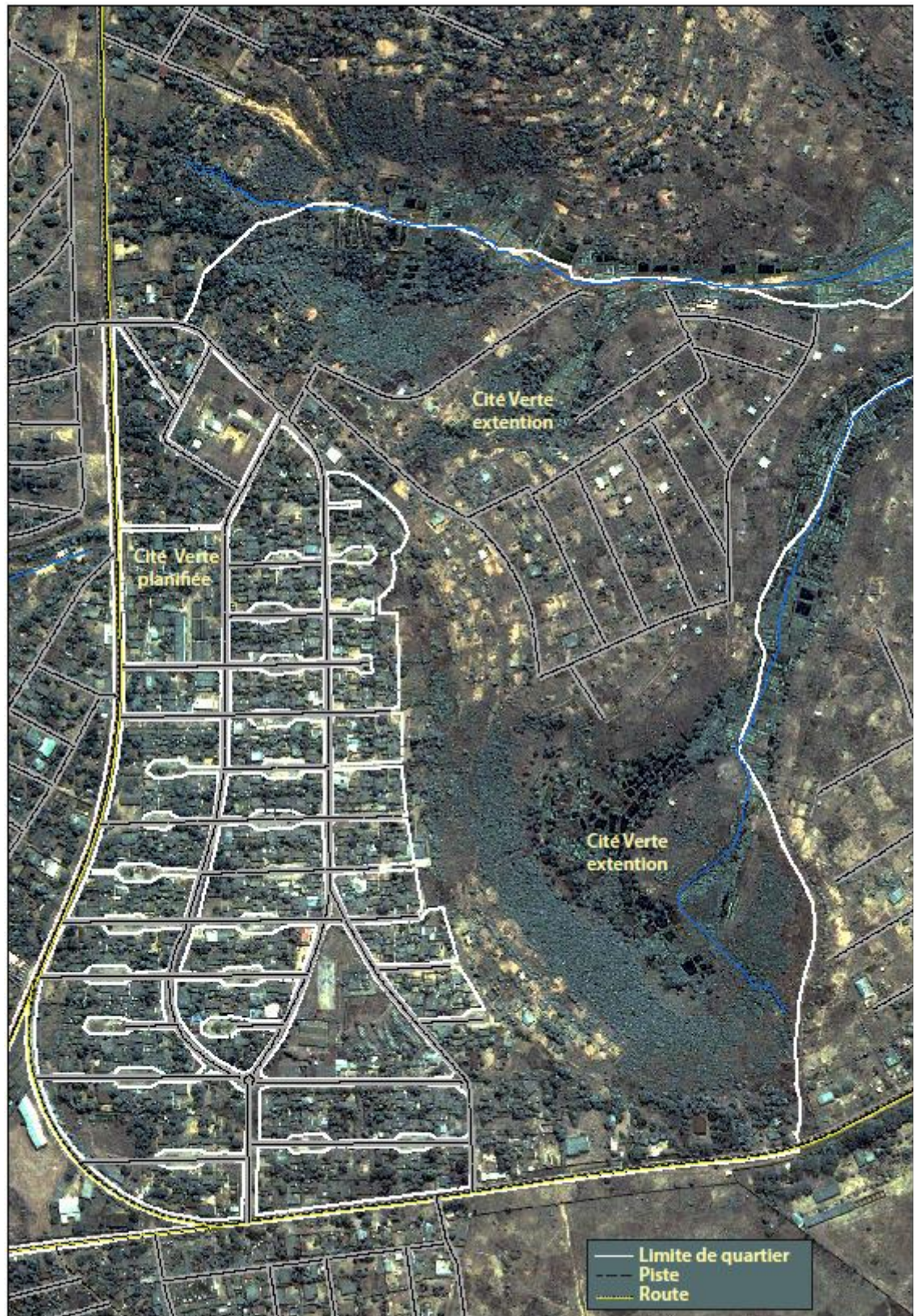
Le tableau 1 et la figure 1, montrent qu'entre 1884 et 1930 le taux de croissance moyenne de la population est de 4,6 % avec une croissance spatiale d'environ 30 ha par an. Cette croissance rapide de la population de la ville de Kinshasa est manifeste dans les années 1960/70, soit une croissance moyenne de 8,6 % entre 1930 et 1975, avec une croissance spatiale de 364,4 ha par an. Le site est donc passé de 115 ha en 1884 à 59000 ha en 1998.

En effet, le petit poste de Léopoldville se transforme mais demeure un archipel de villages disséminés dans la plaine alluviale. C'est la mutation de ce poste en une porte d'entrée et de sortie du territoire national qui marque le début de cette croissance spatiale effrénée. Rapidement, la ville se transforme en un haut lieu de convergence et d'échange, c'est-à-dire en un important point de rupture de charge entre la navigation fluviale et les transports terrestres ouvrant, ainsi le débouché vers la mer.

Avec cette croissance démographique rapide, les zones de collines, site contraignant pour l'aménagement et le développement de la ville, à cause de la sensibilité aux ravinnements et aux érosions, sont continuellement envahies par des populations surtout migrantes. D'ailleurs, le plan d'urbanisme de 1950 affectait ces collines à l'accueil d'équipements publics : la station météorologique, la prison, les universités, les couvents et monastères. Ce sont en effet des infrastructures appelées à s'implanter en dehors de la ville sur un site qui pouvaient y être protégés par un aménagement approprié. Le même plan réservait cependant quelques périmètres pour des quartiers assainis, alors destinés aux Européens : Joli Parc et Djelo Binza.

Ces quartiers urbanisés ont été suivis par la construction d'autres villas somptueuses dans les quartiers comme Ma Campagne, Binza UPN, Binza Météo, Mont Fleury, Binza Télécom, etc. et plus tard, une urbanisation sans directive et sans moyens s'est installée autour de ces quartiers, causant ainsi beaucoup de préjudices à l'environnement urbain (Image 1).





Source : Image satellitaire Ikonos, Hilaire KATALAYI, 2014

**Image 1 : Cité verte**

L'image Ikonos 1 présente la Cité Verte et ses environs précaires et non planifiés qui la prolongent, sur les pentes et dans la vallée. Les ravins, par régression, suivent les sentiers piétons si bien qu'aujourd'hui la Cité est sérieusement menacée. Il est donc urgent de mener des recherches sur le développement de cette ville sans Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, à cause de la gouvernance urbaine compromettant une évolution *contrôlée* et *maîtrisée*.

En plus, l'étalement des zones urbaines se fait au détriment des espaces agricoles et naturels fragilisant l'activité des exploitants par une pression foncière forte et la cohabitation avec d'autres activités. Les constructions créent des obstacles aux corridors écologiques et sont responsables de la dégradation de la qualité de paysages ruraux. Dans le domaine de l'équipement, ce type d'urbanisation diffuse nécessite des linéaires de réseaux importants, coûteux en raccordements et en entretiens.

Plusieurs travaux ont présenté des aspects différents comme l'environnement, l'architecture, l'emploi informel, la pauvreté. C'est dans ce contexte que s'inscrit notre travail, qui essaie de comprendre les obstacles à surmonter et les opportunités pour un aménagement et un développement urbain de la Ville Haute ouest de Kinshasa. L'objectif est d'appréhender l'environnement urbain de cette partie de Kinshasa, d'abord à partir de la pratique quotidienne de sa population et ensuite à partir des Image satellitaire 1 et des questionnaires de la ville. De plus en plus alarmante, la crise de gestion urbaine intéresse des scientifiques, surtout lorsqu'on sait que le processus de développement non contrôlé de la ville de Kinshasa entraîne de sérieux problèmes pour l'érection d'*une ville durable*.

Le choix de l'espace ouest et sud-ouest de la ville de Kinshasa tient aussi au fait que les communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao constituent notre cadre de vie depuis plusieurs années. Ce temps passé dans ces communes nous a permis d'observer, en témoin oculaire, les transformations profondes de cet espace et du mode de vie en fonction de l'augmentation de besoins de la population.

## Contexte de l'étude

Il ressort des études socio-économiques et recherches antérieures de Knoop, H., (1967); Houyoux, C., (1970); Pain, M., (1975); Maximy, R. de, (1984), (1985); Canel, P., Delis, P. et Girard, C., (1984), (1990) ; Kankonde Mukadi et Tollens, E. (2001) ; Luzolela L. (2002) ; Trefon, T. (2004), (2009) ; Kabamba K. (2005) ; que le niveau de vie de la ville de Kinshasa s'est dégradé après l'indépendance.

En fait, comme l'a constaté Trefon Théodore et son équipe dans le volume intitulé (*Ordre et désordre à Kinshasa. Réponses populaires à la faillite de l'Etat*<sup>5</sup>), les habitants essayent de donner des réponses à la faillite de l'Etat, en s'organisant soit pour construire un habitat, soit pour survivre malgré la profonde crise que traverse le pays. Les Kinois inventent de nouvelles formes d'organisation sociale afin de pallier la situation sinistrée que leur a léguée l'Etat-nation postcolonial. Il s'agit d'un processus dynamique qui permet tout simplement aux ordinaires de continuer à vivre et de se loger.

Des études comme celles de Ramazani (1990) et Dheudjo (1990), ont cerné les problèmes d'auto construction dans la ville de Kinshasa, il y a une vingtaine d'années. Le premier avait démontré par l'étude de Kinshasa-Est, qu'à défaut d'une politique d'habitat du plus grand nombre au Zaïre, depuis l'indépendance, l'auto construction est apparue aux sans-logis comme un palliatif. Il s'est dès lors posé la question de savoir s'il fallait continuer, proscrire l'auto construction ou s'inspirer de l'expérience belge de l'époque coloniale<sup>6</sup>, qui consistait à faire la construction en masse d'habitations pour indigènes, tout en apportant des correctifs en fonction des réalités vécues. Le deuxième auteur avait montré les insuffisances dans les divers domaines des éléments

---

<sup>5</sup> Cet ouvrage présente comment les Kinois inventent de nouvelles formes d'organisation sociales afin de pallier la situation sinistrée que leur a léguée l'Etat-nation post colonial. Il s'agit des initiatives qui permettent tout simplement aux gens ordinaires, sans rien avoir avec un ordre politique ; ses bureaucraties disciplinée, ses parlementaires élus démocratiquement, ses agents fiscaux ou encore son système judiciaire neutre. Ceci ne signifie pas autant que ce processus soit harmonieux ou uniforme. Il est traversé par des tensions, des conflits et des trahisons, qui s'expriment de manière violente. A en croire les indicateurs socio-économiques dit Trefon, "Kinshasa se présente comme un mouvoir".

<sup>6</sup> Les belges avaient entrepris d'organiser des superficies considérables en partie affectées aux cités indigènes, en vue d'y installer les nouvelles maisons. Il s'agissait de constituer des ensembles urbains cohérents, à la fois fonctionnels et attrayants, de les pourvoir de tous les équipements indispensables et d'établir des relations aisées entre ces ensembles et l'agglomération dont ils font partie. Ce schéma fonctionna, puis fut bousculé par une opinion publique métropolitaine moins immédiatement sensibilisée par le calcul et le profit, moins directement concernée donc, et par la suite plus progressiste.



d'organisation de la vie urbaine et qui constituaient les éléments de la sous-intégration des quartiers urbains d'auto construction à l'ouest de Kinshasa.

BRUNEAU, J-CL., et NAKATANDA, (1991) ont montré que les populations des quartiers périphériques dépourvus des systèmes de distribution d'eau, utilisent l'eau des ruisseaux, des sources et des puits. Des étangs sont aménagés pour les maraîchers, dont certains pour l'irrigation. Cette situation n'a pas beaucoup évolué.

C'est ainsi que NZUZI, L. fut surpris en voyant Kinshasa, sa ville natale ressembler à une *agroville*. Hier bien aménagée, aujourd'hui elle croît anarchiquement dans toutes les directions. Préoccupé dès lors par la dégradation de cette ville, il a publié plusieurs articles dont certains sont résumés dans les livres intitulés: *Pauvreté urbaine à Kinshasa* (2004), *Kinshasa: Ville et Environnement* (2008), *Kinshasa : Planification et aménagement* (2009). Le premier porte le regard sur les problèmes de la pauvreté, sa perception et les stratégies d'usage de la population pour sa survie.

Plusieurs autres travaux de recherche ont également étudié d'autres formes des débrouilles de la population périurbaine pauvre pour résister à la crise et organiser l'espace, tout en stigmatisant l'impact de ces activités sur le cadre de vie de la population. C'est le cas du travail de Maki Matezo, J.- C. (2008) sur la cité de Kasangulu et de la thèse de Makungu Masudi, M. (2008) sur la périphérie de Kinshasa, qui ont analysé respectivement l'exploitation de l'argile comme matière de fabrication des briques cuites utilisées dans la construction et l'expérience de l'élevage périurbain.

Mwanza wa Mwanza (1996) a consacré d'abord ses études à l'analyse des problèmes du transport, vu l'extension de la ville. Ensuite, il a étudié le déplacement journalier dans l'agglomération de Kinshasa et a proposé pour l'aménagement de la ville, une décentralisation de certains services urbains, par exemple une meilleure répartition des établissements scolaires, pour partiellement pallier la déficience des équipements de transport car, a-t-il constaté, les déplacements scolaires, à eux seuls, constituent 54 % de l'ensemble du trafic de la ville de Kinshasa. Ces travaux ont tous montré que la ville se dégrade davantage, avec des extensions permanentes de l'espace occupé par des constructions sommaires, précaires, jamais autorisées, souvent



inachevées. Cette situation inquiétante a suscité beaucoup de réflexions et certaines ont suggéré des nouvelles perspectives. Nous en citerons quelques-unes.

FLOURIOT, F. (1975) abordait également le problème de transport en proposant une carte du trafic à l'heure de pointe, une carte du flux journalier et une proposition d'aménagement du réseau ferroviaire dans une brève note présentée au 1<sup>er</sup> Congrès géographique du Zaïre. Malheureusement, ces efforts sont restés lettre morte.

Au sujet de la gestion et de la maîtrise de l'espace urbain de Kinshasa, KAYINTENKORE, E., (1967); SAINT MOULIN, L. de, (2010), BARRIERE CONSTANTIN, J. (1970); PAIN, M., (1984); MAXIMY, R. de, (1984), ont chacun analysé et même proposé des solutions à la crise de l'espace.

Ces auteurs ont étudié la crise et la pauvreté qui ont marqué la structure urbaine. Ils se posent la question de savoir comment subsister, se loger, se déplacer, se soigner et s'instruire à Kinshasa ? Ils ont insisté sur la façon quasi spontanée avec laquelle la ville s'organise et se structure. C'est-à-dire que la ville se développe sans architecte, ni architecture, la croissance est abandonnée à l'initiative de la population. Dans son ouvrage intitulé "Kinshasa, planification et aménagement", NZUZI LELO (2010) présente d'abord Kinshasa comme une ville à aménager d'urgence, ensuite il a fait quelques nouvelles propositions d'aménagement.

Cette revue de la littérature n'est pas exhaustive. Il existe beaucoup d'autres ouvrages sur la ville de Kinshasa. Cependant, il n'en existe pas assez sur l'urbanisme et l'aménagement de la capitale. Pendant ce temps, la ville évolue dans le désordre et sans Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme. Bien que caduque et même jamais pratiqués, ceux de 1967 et 1975 continuent à faire office de document de référence. Ces vues globales de la ville de Kinshasa dans son organisation et dans son approche sociologique peuvent être complétées par d'autres études sectorielles et thématiques, car le domaine de l'urbanisme peut être abordé de bien de manières différentes : décrire des réalisations, critiquer les pratiques courantes en suggérant des réformes politiques ou administratives.

C'est dans ce contexte que s'inscrit notre travail, qui essaie de comprendre les obstacles à surmonter et les opportunités (occasions favorables) pour un aménagement et un développement urbain de la Ville Haute ouest de Kinshasa. L'objectif est donc d'appréhender l'environnement urbain de la Ville haute de Kinshasa, d'abord à partir de la pratique quotidienne de sa population et ensuite à partir des questionnaires de la ville, au maintien de la qualité du cadre de vie urbain. Tout cela en vue de suggérer un modèle d'aménagement et de développement urbain pour ces espaces difficiles à dompter avec les moyens de fortune, et qui posent des problèmes à l'équilibre de la ville.

Eu égard à ce qui précède, notre étude s'intéresse essentiellement à l'analyse de la ville collinaire de Kinshasa, en l'occurrence les communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao.

### **Constat sur l'urbanisation de la ville haute ouest de Kinshasa**

Le **désordre** est opposé à l'ordre qui est un concept clef de l'urbanisme progressiste. L'« ordre » se donne pour but de lutter contre le « désordre » des villes et de l'urbanisation régnant dans la société industrielle, et de le remplacer par un ordre accordé à la modernité (MERLIN, P., 2010). Selon LE CORBUSIER, l'ordre peut être défini schématiquement par le classement des fonctions dans l'espace (zonage) et par l'organisation géométrique, immédiatement perceptible dans l'espace urbanisé. « La géométrie est la base, elle conduit à un ordre mathématique » et le désordre conduit au « chaos » urbain (Urbanisme, Paris, 1923).

Il y a ordre lorsqu'il y a arrangement d'objets de relations selon un principe, une règle, une structure. Le terme ordre vient du latin *ordo* et indique un rang, donc un classement. L'ordre dans l'espace géographique s'oppose au désordre dans une relation dialectique. On trouve de l'ordre derrière le foisonnement apparent des phénomènes géographiques ; mais ce n'est pas toujours « un ordre simple » et « univoque », d'autant qu'il incorpore en général des mémoires « d'ordres antérieurs ».

Les ordres de l'espace géographique se font tous les jours et se réajustent, ou cèdent la place à d'autres ordres. Ils ne sont ni immanents, ni éternels, même quand ils se composent avec des ordres naturels, bioclimatiques par exemple. L'ordre dans l'espace géographique s'oppose à l'anarchie. Ce terme vient du grec ; *anarkhia* : *an* : préfixe privatif (absence de) et *arkhê* : commandement ou « ce qui est premier » ; L'anarchie désigne alors la situation d'une société où il n'existe ni autorité, ni pouvoir, ni domination, ayant un caractère coercitif. Elle peut étymologiquement être expliquée comme le refus de tout principe premier, de toute cause première, et comme revendication de la multiplicité face à l'unicité. L'anarchie peut donc indiquer une situation de désordre, de désorganisation, de chaos, sur la base de l'hypothèse implicite que l'ordre nécessiterait **une hiérarchie**.

La ville de Kinshasa, en particulier la ville haute ouest, ne dispose pratiquement pas d'économie formelle : « fantomatique, l'administration est incapable de fournir les services sociaux élémentaires, ou même d'assurer la maintenance des infrastructures ; quand à l'hinterland, il revêt de plus en plus l'aspect d'une catastrophe écologique ». Les Kinois réinventent l'ordre par « initiative populaire » qui n'a rien à voir avec un ordre politique de type Weberien, « avec sa bureaucratie disciplinée, ses parlements élus démocratiquement, ses agents fiscaux ou encore son système judiciaire neutre ». Il s'agit donc de l'économie de la débrouille afin de répondre à la crise multiforme. A en croire certains théoriciens du développement, ces ingéniosités sont des trésors car ils facilitent de manière relativement efficace la survie élémentaire des individus et des ménages. Cependant, ils ne sont pas pour autant assimilables à des outils de développement, et encore moins de développement durable (TREFON, T., 2004).

L'habitat dans la ville haute ouest de Kinshasa est majoritairement fait de constructions individuelles horizontales dispersées hors procédures de lotissement. L'urbanisation se caractérise donc par un étalement urbain. Selon le Fonds des Nations Unies pour la population (FNUAP) en 2015, la ville de Kinshasa pourrait

atteindre 10 millions d'habitants et elle figurera parmi les 30 villes les plus peuplées du monde. Cependant, Kinshasa s'étale sans maîtrise de son espace à cause d'une volonté faible du pouvoir public pour son aménagement.

Entretemps, des nouveaux occupants provenant des milieux ruraux ou des provinces à la recherche du travail ou fuyant l'insécurité arrivent avec le désir de s'installer. La plupart de cette population, souvent des nécessiteux et donc sans moyen pour se loger, en bonne et due forme et dans les quartiers planifiés de la ville, rejoignent les citadins pauvres dans les quartiers d'habitat précaire où l'urbanisation est lâche.

La morphologie collinaire associée à la forte pluviométrie de la région et à la déforestation (le bois servant de combustible pour la cuisine) (Planche 1) provoquent une forte érosion de sols<sup>7</sup> qui conduit à la dégradation de l'environnement urbain et par la suite à l'isolement de plusieurs quartiers dépourvus d'accessibilité. La Ville Haute ouest semble devenir de plus en plus insalubre et le foyer de multiples problèmes qui compromettent l'équilibre de la ville et donc, constituent une sorte de défi à l'aménagement des espaces mal défini et toujours vaste, dont les problèmes les plus récurrents sont ceux liés au foncier, à la production du logement, à l'équipement et à la qualité de l'environnement urbain.

---

<sup>7</sup> **MAKANZU IMWANGANA (2010)** a étudié l'érosion ravinante à Kinshasa par télédétection et SIG entre 1957 et 2007. Il a identifié 307 ravins. Le paysage urbanisé contrairement à l'antérieur, contient beaucoup d'aires de grande production de ruissellement à cause de la destruction du couvert végétal.



Source : Hilaire KATALAYI, enquêtes, 2012

### Planche 1 : Collines dénudée

**Des collines dénudées par des populations à la recherche de bois pouvant servir de combustible pour la cuisine et envahies par le lotissement abusifs jusque dans les Cirques d'érosions.**

#### BUT DE L'ETUDE

Nous tacherons de répondre aux questions suivantes :

- ❖ Pourquoi les quartiers d'autoconstruction envahissent-ils les espaces les espaces libres et les interstices prolongeant purement et simplement les cités planifiées ?

- ❖ Quelles sont les implications environnementales et socio-économiques de l'urbanisation non maîtrisée de la Ville Haute ouest ?
- ❖ Qu'est qui explique la non - maîtrise de l'urbanisation de la Ville Haute ouest?
- ❖ Quelles sont les opportunités pour le développement et l'aménagement urbain de la Ville Haute ouest ?

## **HYPOTHESES DU TRAVAIL**

Eu égard à tout ce qui précède, nous pouvons *a priori* affirmer que:

- ❖ Les quartiers d'autoconstruction envahissent des espaces libres et les interstices prolongeant purement et simplement les cités planifiées pour profiter de leurs commodités.
- ❖ Le caractère précaire du cadre de vie à la périphérie de ville de Kinshasa et dans la Ville Haute ouest en l'occurrence devient de plus en plus alarmant. Les infrastructures et équipements restent encore un luxe réservé aux populations nanties des noyaux urbains planifiés.
- ❖ Depuis le temps colonial jusqu'à nos jours, il n'y a pas encore eu assez de volonté manifeste de bâtir et de développer des villes, ni de politique publique cohérente en matière d'organisation spatiale.
- ❖ C'est la mauvaise gouvernance urbaine qui est à l'origine du non maîtrise de l'urbanisation des hautes terres de l'ouest et du sud-ouest de la ville de Kinshasa, notamment à cause du flou juridique des régimes fonciers et des pratiques de spéculateurs.

La gouvernance est entendue avec MOREAU DEFARGES, P. (2003) comme un système démocratique de gestion. Elle reprend, dans la perspective de management, les ingrédients de la démocratie : un pacte fondateur, l'égalité et la participation. La gouvernance urbaine devra d'abord reposer sur un espace régulé de jeu, où chacun peut et doit jouer. Toute la société se lie par des règles et des disciplines communes. Ensuite, la légalité des acteurs doit être garantie. Le gagnant est celui qui sait le mieux utiliser les règle du jeu. D'où tant dans la démocratie que dans la gouvernance, l'importance de la maîtrise du droit, celui-ci

se substituant à la force ou à l'autorité comme principe de l'ordre social. Enfin, comme la démocratie, la gouvernance prend l'homme non comme un matériau à exploiter mais comme une richesse à faire vivre. Dans cet univers, ce qui doit faire avancer l'homme, ce n'est plus le fouet mais son désir d'épanouissement. Au total, la gouvernance urbaine, c'est l'engagement de tous les citoyens dans un projet commun, où chacun doit et peut gagner. La gouvernance doit donc remplacer le gouvernement ou plus exactement ne doit plus être qu'une pièce d'un système global, fondé sur la liberté, la créativité et la responsabilité.

## **Première partie : METHODOLOGIE ET CADRE CONCEPTUEL DE L'ETUDE**





# Chapitre premier : METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE

## ***1.1. Les techniques utilisées***

### ***1.1.1. Documentaires***

En dehors de différentes bibliothèques de la ville de Kinshasa, notamment, le Bureau d'Etudes et Aménagement Urbain (BEAU), les Bibliothèques Centrale de l'Université de Kinshasa et de l'Université de Bordeaux 3, nous avons consulté les responsables des services de population, d'habitat et d'assainissement des communes et quartiers de la ville de Kinshasa. Ces différentes sources ont fourni des renseignements nécessaires pour la compréhension de notre sujet.

La zone d'étude comprend trois entités administratives de la Ville Haute ouest de Kinshasa : les communes de mont Ngafula, Ngaliema et Selembao. Avant la descente sur le terrain, une première analyse de l'espace a été effectuée d'abord à l'aide des cartes topographiques au 1/2000 et 1/5000 conçues par l'IGC et les plans cadastraux au 1/5000 et 1/1000, utilisés par le Bureau d'Etudes et d'Aménagement Urbain (BEAU).

Ces fonds de carte ont été complétés et corrigés à partir des images satellitaires Google earth (2000, 2012) afin de produire la carte de base de notre zone d'études. En plus, l'image Ikonos (Figure 2) était utilisée en plus comme instrument de reconnaissance de terrain à cause de son pouvoir de résolution. Toutes les informations fournies par ces différents documents et celles recueillies sur terrain ont été soit géoréférencées à l'aide du logiciel Arc GIS, soit géolocalisées à l'aide d'un récepteur GPS (Global Positioning System). Une fois enregistrées, ces données ont permis d'obtenir à l'aide du Système d'Information Géographique (SIG) une base de représentation cartographique, réalisée dans la projection UTM WG 84, zone 33S.

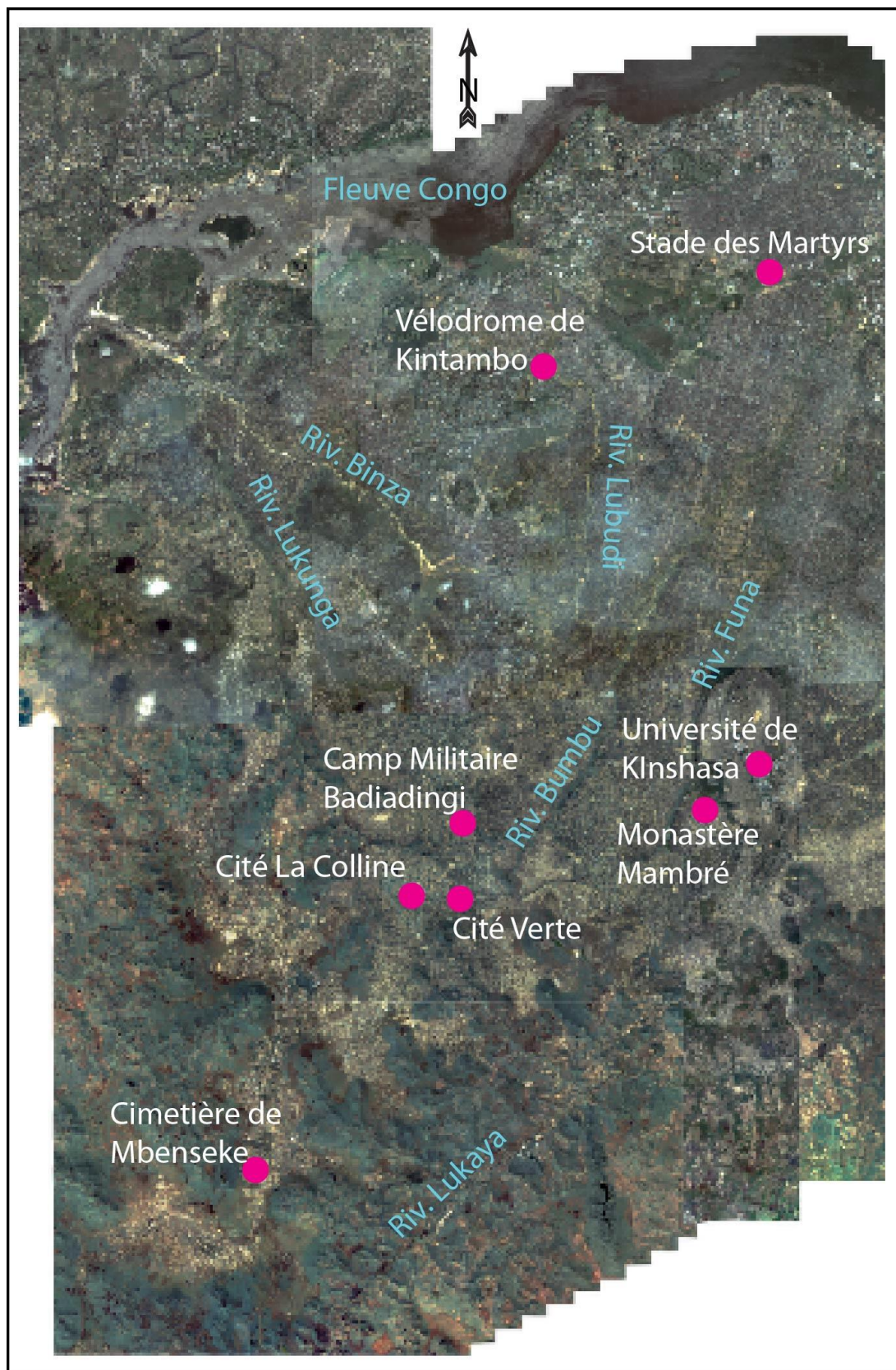
La mosaïque SPOT5 HRG2-5m, fut utilisée pour référencer ou caler nos vieilles cartes et donc les actualiser. L'exercice a consisté à attribuer des coordonnées géographiques à la nouvelle carte obtenue. Celle-ci a été de temps en temps enrichie des différentes couches de la base de données du SIG (Système d'Informations Géographiques) pour la mise en page des différentes représentations cartographiques.

L'image Ikonos (Image 2) obtenue du BCECO (Bureau Centrale de coordination<sup>8</sup> a permis, à partir du logiciel *Quantum GIS* (Système d'Information Géographique), outre la visualisation de données, de modifier, de créer et d'ajouter des métadonnées aux couches vectorielles. En effet, avec ce logiciel il était possible de géoréférencer des rasters grâce à un plugin<sup>9</sup>. QGIS permet de créer des cartes et leur mise en page. Parfois pour présenter un espace en trois dimensions, la touche *impr.écran* de l'ordinateur a permis de réaliser une capture d'écran, en plaçant dans le presse-papiers la copie de l'écran sous windows. La combinaison de la touche *Impr.éran* avec la touche *Alt* a permis de faire qu'une copie de la fenêtre soit active. L'image importée par le logiciel *adobe illustrator* a été complétée du texte, des symboles, de l'échelle et de l'orientation pour faciliter la lecture.

---

<sup>8</sup> **BCECO** : est une agence d'exécution née de la volonté commune du Gouvernement congolais et de la Banque mondiale. Il sert de courroies de transmission entre l'appui financier international et les populations, des entreprises publiques et de l'administration publique. L'objectif est de répondre au défi d'assurer une utilisation rapide et efficiente des ressources financières extérieures octroyées au Gouvernement congolais sous forme de don et de crédit, et destinées à financer des projets d'intérêt public dans tous les secteurs de la vie nationale.

<sup>9</sup> **Plugin ou plug-in**, aussi nommé **module d'extension, module externe, greffon** : est un paquet qui complète un logiciel hôte pour lui apporter de nouvelles fonctionnalités. Le terme provient de la métaphore de la prise électrique standardisée et désigne une extension prévue des fonctionnalités, par opposition aux ajouts non prévus initialement apportés à l'aide de correctifs (patches).



Source : Hilaire KATALAYI, enquêtes, 2012

**Image 2 : La ville haute ouest**

En calant la carte de la ville Kinshasa sur l'image certains points nous permettaient de repérer ou géoréférencer différentes données sur le fond de notre carte. Ainsi, grâce à un carroyage ou à des amorces de coordonnées, nous nous servions de ces coordonnées pour référencer l'image et corriger certaines données floues ou invisibles sur notre fond. La carte résultante a donc reçu le même système de coordonnées que la couche de référence.

En outre, nous sommes allés sur terrain avec le GPS pour faire le point de contrôle sur certaines données incertaines. Sur base de ces outils précités, nous avons obtenu des fonds de carte de base et c'est alors seulement que nous nous sommes rendus à Kinshasa pour les enquêtes de terrain.

### ***1.1.2. Les enquêtes***

Une première mission d'enquêtes de deux mois a eu lieu du 1<sup>er</sup> septembre au 28 octobre 2011, tandis que la deuxième a été effectuée du 23 juin au 16 septembre 2012. Ces investigations ont été orientées vers trois cibles : d'abord vers les autorités administratives et ensuite vers les chefs de ménages et en fin vers les acteurs intervenants dans la fabrique urbaine de Kinshasa.

Le questionnaire destiné aux autorités administratives a permis de rencontrer d'abord les Bourgmestres ou leurs Chefs du personnel (Annexe 1), puis les différents responsables impliqués dans la gestion des problèmes environnementaux des communes, notamment, les Chefs des services : d'Environnement (Annexes 2), d'hygiène et santé (Annexe 3), d'urbanisme (Annexe 4), des Affaires foncières et Cadastre (5.), des Travaux Publics et Aménagement de Territoire (Annexe 6), de Salubrité Hôtel de ville (Annexe 7) et de l'Habitat (Annexe 8).

L'enquête dans le secteur du transport a permis d'observer les mouvements de véhicules et deux-roues, et d'estimer les flux de déplacements de voyageurs sur une série de points stratégiques de la Ville Haute ouest à la pointe du matin 6h00'-10h00' et du soir 16h00'-19h00', un jour moyen de semaine de septembre 2012. Chaque poste disposait de deux enquêteurs : le premier prélevait,

toutes les quinze minutes, les entrées dans la commune et le deuxième comptait les sorties (Annexe 9 : feuille de comptage des véhicules et deux-roues). Ce comptage avait pour objet d'étudier la mobilité de la population dans les trois communes. Cette étude a permis de comprendre l'organisation des réseaux de transport et de circulation, la désertification de grandes parties du territoire et les déséquilibres importants.

La troisième enquête a été destinée aux chefs de ménages. Le tableau 1 à la page suivante présente la distribution des échantillons des ménages enquêtés par strate ou quartiers. En effet, les communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao comptent au total 1110260 habitants, soit Mont Ngafula avec 286.085 habitants subdivisés en 20 quartiers, la commune de Ngaliema avec 588.122 habitants en 21 quartiers et la commune de Selembao avec 236.053 habitants en 18 quartiers. En tenant compte de caractères homogènes, ces 59 quartiers ont été groupés en trois ensembles : trois quartiers planifiés, deux quartiers résidentiels de haut standing et cinquante quartiers autoconstruits.

Pour étudier l'urbanisation et ses implications environnementales et socio-économiques dans les trois communes, une enquête a été menée auprès des chefs de ménages de quelques quartiers de chaque ensemble, soit au total 23 quartiers choisis comme échantillons (Tableaux 2). La population totale de ces 23 quartiers s'élève à 563403 pour une moyenne de 71905 ménages, soit 719 ménages à l'échelle de 1/100, sachant que la moyenne de personnes par ménage, dans ces communes est de 7 personnes (MANZAMBI, 2000 ; KAMATHE KATSONGO, 2002 ; KATALAYI, 2011 ; TOLLENS, E., 2003 ; MOUMMI, A., 2010,)<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Selon ces auteurs, la taille moyenne du ménage Kinois n'a pas beaucoup changé depuis 2000. Pour les quatre premiers elle est de 7 personnes par ménage alors que pour le dernier elle est de 6,5 personnes.

**Tableau 2 : Distribution des échantillons par quartier**

<b>QUARTIERS</b>	<b>NOMBRE D'HABITANTS</b>	<b>NOMBRE DE MENAGE</b>	<b>ECHANTILLON au 1/100</b>
<b>Résidentiels</b>			
<b>Combattants</b>	23250	3321	33
<b>Pigeon</b>	40971	5853	58
<b>Cité Verte</b>	13020	1860	18
<b>Joli Parc</b>	18512	2644	26
<b>Ngomba K.</b>	38370	5481	54
<b>Total</b>			
<b>D'auto constructions</b>			
<b>Lukunga</b>	37549	5364	53
<b>Mfinda</b>	33081	4725	47
<b>Congo</b>	30125	4303	43
<b>Kinsuka</b>	27788	3969	40
<b>Bumba</b>	42544	6077	60
<b>Lubudi</b>	27232	3890	38
<b>Lutendele</b>	17732	2533	25
<b>Matadi M.</b>	16371	2338	23
<b>Masanga M.</b>	15831	2261	22
<b>Kimwenza</b>	15308	2186	21
<b>Ngansele</b>	13758	1965	19
<b>Mitendi</b>	15415	2202	22
<b>Heradi</b>	11850	1692	16
<b>Kingu</b>	15240	2177	21
<b>Madiata</b>	9660	1380	13
<b>Ndombe</b>	6680	1544	15

<b>Nkombe</b>	16812	1544	15
<b>Kalunga</b>	22304	3186	31
<b>Total</b>	136546	10933	106
<b>TOTAL</b>	563403	71905	707

Source : Rapport annuel des communes (2010), Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao.

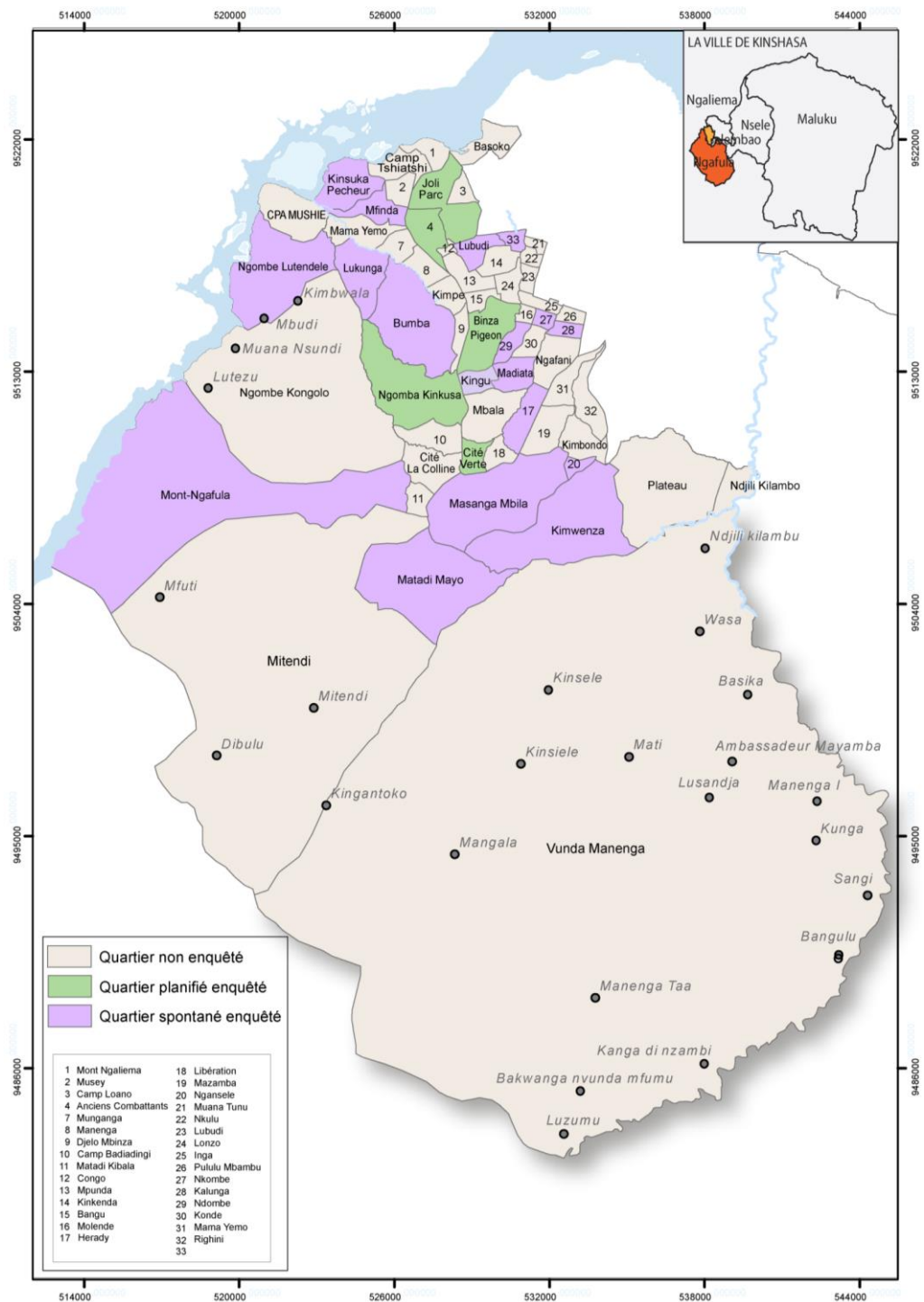
Il n'est pas très aisé de classer les quartiers de la ville de Kinshasa. La pluralité des termes donnés par les auteurs montre bien la difficulté que l'on a à classer les différents types connus. P. VENNETIER distingue les quartiers de « **type moderne** » des « **quartiers traditionnel** ». P. GEORGE oppose les « **quartiers résidentiels riches** » aux « **quartiers populaires suburbains** ». O. LAURENT propose pour Dakar une typologie des banlieues « selon les fonctions », « selon les paysages » et « selon une approche sectorielle »... On peut parler encore « **d'habitat sous-intégré** », de « **village** », des « **quartiers d'autoconstruction** » en face des « **quartiers de création européenne** » ou de la « **ville européenne** ». Pour Kinshasa il été choisi de distinguer « **l'habitat de type européen** » du « **centre des affaires** » et les « **cités africaines** ».

Dans le cadre de cette enquête, la typologie adoptée est celle qui a été établie par Jean-Claude BRUNEAU (1987), pour les quartiers de la ville de Lubumbashi. *Les quartiers résidentiels* sont des quartiers à « *habitat administré, libre, mais soumis aux prescriptions d'urbanismes* ». Pour le cas qui nous concerne, il s'agit des *quartiers chics* pour « *hauts revenus* », compagnons de la Deuxième République et hauts fonctionnaires de l'Etat. Tandis que, les quartiers d'autoconstruction sont généralement des quartiers nés après 1965 avec l'effondrement des principes et de la pratique de l'urbanisme. Ils résultent donc d'une urbanisation peu maîtrisée dont la croissance urbaine a été prise en charge par les citoyens eux-mêmes.

Le choix de ces quartiers était dicté par l'hypothèse selon laquelle, les quartiers autoconstruits se développent généralement autour des cités résidentielles planifiées pour profiter de leurs commodités. Les quartiers choisis sont donc,



quelques cités planifiées et quelques quartiers de leurs alentours, c'est-à-dire les quartiers des interstices (Carte 4).



Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

**Carte 4 : Distribution spatiale des quartiers enquêtés**

Ainsi, les quartiers suivants ont été retenus : les quartiers Congo et Lubudi, autour de l'ancien somptueux quartier des Européens, le Parc Hembrise (aujourd'hui Ma Campagne), le quartier Mitendi autour du quartier des villa pour expatriés, Monseigneur Kimbondo ; le quartier Mfinda dans le prolongement de la Cité des Anciens Combattants ; les quartier Madiata, Bumba et Lukunga autour de Binza Pigeon et Ngomba Kinkusa; et enfin les quartier Herady, Masanga Mbila et Matadi Mayo sont des prolongements des Cités des cadres de l'administration et des entreprises étatiques, Cité verte et Mama Mobutu. Tous les autres sont soit des quartiers des interstices ou simplement des quartiers d'autoconstruction. Il s'agit des quartiers Kinsuka Pécheur, Lutendele, Kimwenzu, Ngansele Mitendi, Ndobe, Nkombe et Kalunga.

Il y a plus de dix ans que nous portons de l'intérêt pour l'étude de cette partie collinaire de la ville de Kinshasa et nous avons travaillé avec les étudiants finalistes du Département de géographie, de l'Université Pédagogique Nationale. En effet, en les encadrant durant l'élaboration de travaux de fin d'études de licence en Sciences géographiques, nous leur avons souvent proposé des sujets de mémoire en rapport avec notre projet de thèse. Cela a permis davantage la connaissance de notre terrain d'études.

Pour comprendre les espaces urbains, il existe plusieurs caractères ou variables. Nous avons choisi un certain nombre de critères, dont le choix se justifie par leur importance dans l'aménagement urbain et dans l'occupation de la Ville Haute de Kinshasa. Trente-trois variables ont donc été retenues et regroupées en cinq thèmes : identification du chef de ménage, problèmes fonciers, équipements, production des logements et problèmes environnementaux (Tableau 3).

**Tableau 3 : Distribution des échantillons par quartier**

<b>MODULES</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>NOMBRE DE VARIABLES</b>
<b>Identification du chef de ménage</b>	situation matrimoniale, statut de l'occupant, catégorie professionnelle, niveau d'études, première commune de résidence, et province d'origine	6
<b>Variables liées au foncier</b>	conflit parcellaire, motif de conflit, plainte auprès de, les opposants du conflit, mode de paiement, mode d'acquisition de la parcelle, financement de la construction et titre de propriété	8
<b>Les équipements</b>	source d'énergie, accès à l'eau, qualité de la route et accessibilité.	4
<b>Production des logements</b>	niveau des travaux de construction, entreprise de construction, clôture de la parcelle, dallage, nombre moyen de pièces, natures de la douche, de murs, de la toilette de la toiture et du matériau de toiture	9
<b>Problèmes environnementaux</b>	topographie de parcelle, action érosive, les eaux usées, pollution sonore, déchets et maladies fréquentes dans le foyer	6
<b>Total</b>		33

Notons que la variable conflit parcellaire est liée à plusieurs raisons. Il peut s'agir des cas de la confusion des limites entre les voisins lorsque les parcelles n'ont pas été bornées par les services de cadastres, soit du de stellionat<sup>11</sup>. Dans ce deuxième cas, un nouveau prétendant obtient de la commune ou du service de cadastre un titre de propriété sur une parcelle déjà occupée par quelqu'un d'autre, avec ou sans titre. Il y a d'autres cas qui concernent un flou entretenu par l'administration au sujet de l'établissement des titres parallèles pour une même parcelle. L'étude a portée sur trois communes comprenant 59 quartiers, dont 23 ont été considérés comme secteurs statistiques.

<sup>11</sup> **Stellionat** : est un cas de fraude consistant à vendre ou hypothéquer une parcelle dont on sait n'être pas propriétaire ou qui est déjà attribuée à quelqu'un d'autre.

## **1.2. Les méthodes utilisées**

Notre démarche a suivi d'abord la méthode d'observation directe et participative. Nous avons rencontré d'abord les responsables des communes afin d'obtenir les données utiles à la meilleure connaissance des espaces à parcourir. Signalons aussi que nous même habitons dans un quartier interstitiel et cela nous a permis de vivre en témoin oculaire, l'évolution des quartiers périphériques de la Ville Haute. Cette observation a permis de regrouper les données qui ont été analysé en vue de la réalisation d'un état de lieux de notre espace d'études.

Ensuite, pour étudier l'habitat et les enjeux de l'aménagement des espaces périphériques de Kinshasa, nous avons procédé par l'approche descriptive. Car, comme l'écrit Pierre GEORGE (1970) ; « la géographie, science de rapports, appelle un processus de pensée spécifique, partant de la description pour aboutir à l'explication, en trois termes principaux : observation analytique, détection des corrélations, recherche des rapports de causalité ». Il s'est agi ici de l'analyse des communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao, notamment, leur occupation et leur vitalité. Deux conceptions de cette description coexistent :

- ❖ La première se veut une description des différents éléments de l'habitat, notamment ; la qualité de l'habitat et du logement, l'assainissement et les matériaux de construction, etc ;
- ❖ La deuxième conception est raisonnée et conduit à la sélection des éléments remarquables du milieu étudié dans le but de les expliquer dans un second temps.

Toutefois, dans cette étude spatiale, l'analyse quantitative a été d'un apport indispensable et la carte l'outil privilégié de notre description. Les données ont été traitées avec le logiciel Sphinx. En effet, ce logiciel existe sous trois formes : sphinx Déclic, sphinx Plus et sphinx Lexica. Ces logiciels ont permis de gérer les étapes de notre étude : le questionnaire, la saisie, le traitement quantitatif et qualitatif.

Avec le sphinx Déclic, nous avons conçu le questionnaire et saisi les réponses et dépouiller les enquêtes. Il a été également utile pour vérifier les résultats et corriger les données, préparer et éditer les listes et de rechercher les particularités de certains individus (caractères). Avec sphinx Plus, nous avons approfondi nos analyses grâce aux techniques statistiques avancées de l'analyse dimensionnelle : analyse factorielle, classification, typologie et analyse de la variance. Le sphinx Lexica a enrichi considérablement les possibilités d'analyse de contenu et d'analyse lexicale déjà présentes dans Déclic ou Plus.

## Chapitre deuxième : CADRE CONCEPTUEL

Ce chapitre présente la problématique de l'étalement urbain et les principes fondamentaux relatifs à la gestion de l'environnement. Les différents concepts liés au sujet d'études seront d'abord exposés en vue d'en faciliter la compréhension. Il s'agit d'abord des concepts liés à l'urbanisation, à l'aménagement ou à l'organisation urbaine et en suite à la notion d'environnement. En fin nous dirons un mot sur la ville, sa gestion, sa gouvernance et son développement durable.

### **2.1. L'urbanisation, une action et un art**

L'urbanisation est un terme polysémique et dépend du milieu et de la croissance d'une ville à l'autre. Au sens strict, elle est une action de créer des villes ou d'étendre l'espace urbain. Plus fréquemment, il désigne la concentration croissante des populations dans les villes (autre fois) et dans les agglomérations urbaines (aujourd'hui) (MERLIN, P. et CHOAY, F. ; 1988). Jacques LEVY et Michel LUSSAULT (2003), la définissent comme un processus de concentration de la population et des activités dans des agglomérations de caractère urbain. En effet, l'urbanisation, au sens de l'extension des espaces urbains englobe plusieurs aspects de l'occupation du sol et de la consommation d'espace : le développement de l'habitat, la mise en œuvre des zones d'activités, la réalisation des nouveaux équipements (commerciaux, publics, de loisir, de circulation), mais aussi de friches attendant une affectation de type urbain. Ainsi donc, dans les sociétés faiblement urbanisées, le taux d'urbanisation annuelle renvoie au pourcentage de population qui, de rural, devient urbaine, soit par '*exode rural*', soit par promotion ou transformation des villages *in situ*.

Dans les sociétés des pays développés, l'urbanisation serait à peu près achevée. La question essentielle est celle de la multiplication spectaculaire du nombre de ''villes'' de toutes tailles, consécutives à l'établissement des structures d'encadrement politique territorial moderne des pays du sud. Ces villes petites et

moyennes sont d'abord des chefs-lieux de circonscriptions administratives. Le principal souci du pouvoir était l'établissement d'un système de contrôle de son territoire. Les fonctions administratives et services de base (santé, éducation, sécurité,...) y sont rassemblés auxquels sont venus s'agréger une activité de marché régional et certaines industries de base (artisanat, réparation, etc.).

Dans ce contexte, le terme urbanisation désigne, le processus de transformation d'un espace rural en espace urbain, d'une société rurale à une société urbaine. Cette transformation peut être planifiée si elle est volontaire, ou spontanée dans le cas contraire, et l'évolution des taux d'urbanisation se fait selon le *processus de la transition urbaine* par lequel un Etat passe d'un système de peuplement rural, basé surtout sur la part importante tenue par la production agricole, à un système de peuplement urbain où les villes concentrent les activités productives et dominant des campagnes, souvent en situation de dépendance. Cette évolution n'est pas sans lien avec d'autres formes de transition : *transition économique* et *transition démographique* (BAUD, P. et al, 2008). Dans les pays du nord, précise encore ces auteurs, les taux d'urbanisation ont progressé rapidement dans les années 1950-1970, à un rythme parfois proche de 3% par an.

A cette même période, les pays du sud sont dans une autre situation, avec des taux d'urbanisation généralement plus faibles. Mais au fil de temps, les grandes villes du sud voient leur population progresser à des taux remarquables (5 à 6% par an) au point qu'on a pu parler d'« *explosion urbaine* ». Cette urbanisation se fait souvent de manière moins planifiée, avec des normes moins strictes qu'au nord et parfois sans respecter les règles de sécurité minimales qui supposent de ne pas construire dans des zones dangereuses, par exemple soumises aux inondations ou aux glissements de terrain. Ces villes sont devenues des grandes agglomérations et par conséquent les préoccupations des urbanistes ont changé. Il ne s'agit plus d'un simple processus de développement des villes, mais surtout de la transformation profonde du mode de vie de la population en fonction de l'augmentation de la population et des besoins urbains.

C'est pourquoi Roger BRUNET, FERRAS, R. ; THERY, H. (1992), ont défini l'urbanisation comme un processus de développement des villes, non seulement en nombre d'habitants et en extension territoriale, mais aussi en termes de mode de vie. L'urbanisation est entendue comme un processus de la transformation des villes et de "l'adoption des habitudes de consommation urbaines" ; l'urbanisation des campagnes a pu être présentée comme l'adoption à la campagne de la voiture, du téléphone, de la télévision et de la machine à laver... C'est ce que Pierre GEORGE et Fernand VERGER ont appelé : "l'affirmation d'une civilisation urbaine" (1970).

Au sens large, l'urbanisation est ici une science de l'urbain et de sa transformation ; c'est-à-dire l'art de la réalisation de villes ou de quartiers urbains, de l'aménagement, des espaces urbains. C'est donc l'ensemble de savoirs organisés en un discours cohérent qui a pour objet à la fois l'urbain et les techniques de transformation urbaine. Elle a pour supporteurs presque tous les enseignants universitaires d'urbanisme qui, se faisant une haute idée de leur mission, ne cessent d'élargir leur matière.

Jean-François TRIBILLON signale que cette position de combat et très tentante est trop en avance sur les pratiques réelles et ne tient pas ses promesses. TRIBILLON insiste sur la teneur professionnelle de l'urbanisme considéré comme un art, c'est-à-dire "un ensemble de connaissances et techniques nécessaires pour maîtriser la pratique d'aménagement des villes, le changement physique du cadre spatial d'une ville. Ceci n'interdit pas à l'aménageur d'une ville de faire référence à une conception globalisante et théorisante, s'il en est capable. Ceci ne veut pas dire non plus qu'en entreprenant un aménagement physique, on ne vise pas une transformation sociale, économique et même culturelle ou politique.

## **2.2. L'urbanisation non maîtrisée**

Selon BRUNET, R., FERRAS, R. et THERY, H (1993), le terme *maîtrise* est l'un des mots grandement préférables à *contrôle* pour indiquer que l'on dispose du pouvoir, d'une domination, par exemple sur un territoire, sur les mers, sur un



passage, bref dans l'espace. *Maîtriser* un fléau, une catastrophe c'est l'arrêter ou au moins réguler ses conséquences. La *maîtrise du territoire* est une forme d'appropriation, domination, apprentissage et organisation d'un espace. Un espace maîtrisé est tenu, géré. Pour ces auteurs, la maîtrise du territoire remplit quatre objectifs spécifiques :

- ✓ Assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- ✓ Assurer un treillage complet du territoire, accessible en toutes ses parties par des chemins libres d'accès, permettant une bonne fluidité des échanges ;
- ✓ Exploiter ses ressources, ce qui en suppose la détection poussée et la mise en valeur ;
- ✓ Limiter les risques ou du moins les effets des risques d'opposition, d'insurrection et de fractures sociales.

Pour un géographe, une bonne maîtrise vise plutôt à la reproduction élargie, avec accumulation et augmentation des richesses. De nos jours elle inclut, plus ou moins contradictoirement, le souci de ménager l'environnement. La maîtrise du territoire se juge difficilement dans l'absolu (on peut toujours faire mieux), mais faire l'objet d'évaluation relatives, en considération de moyens existant et d'objectifs définis. Considérant ce qui précède, les gestes et les actes de l'urbanisme suivant, proposés par François TRIBILLON (2002) aideraient pour définir une urbanisation maîtrisée.

L'urbanisation maîtrisée serait donc celle qui *prévoit les risques* en planifiant ou en agissant sur les éléments qui structurent le développement de l'agglomération : système de circulation et de transport, grandes orientations d'extension spatiale, principaux sites d'activités économiques. Tout cela au moyen d'un système de lecture (représentation cartographique). En effet, maîtriser l'urbanisation, c'est *penser l'espace*. Il s'agit ici d'organiser l'espace en référence à quelques modèles de localisation puis de produire des règles à opposer aux acteurs urbains afin qu'ils se conforment au projet d'organisation de la ville. Pour ce faire, il est important de *prononcer des affectations spatiales*, puis, de *programmer les équipements publics*, de desserte, des activités et fonctions dont on a décidé la localisation. Signalons que les options fondamentales sont prises par la

planification stratégique qui a pour objet de penser l'équipement dans sa globalité : mode de connexion de la voirie urbaine avec la voirie régionale ou nationale ; lieux de traitement des effluents liquides et des déchets solides ; hiérarchisation des transports ferroviaires (intra-urbain); express-régional, interrégional, national et international. Ce sont des plans d'urbanisme qui essaient de '*paysager la ville*'.

En plus, l'urbanisation maîtrisée est celle qui rend *opposable à tous un schéma* de développement des structures et un programme d'investissements et de décisions publics, par l'utilisation de l'instrument juridique. Un tel urbanisme met en place un système de tri et de *contrôle*, de transformation de l'espace. Par exemple rénover le tissu urbain existant, ré-urbaniser l'espace urbain ou morceaux mal famés. Ceci nous amène à réfléchir sur le concept d'urbanité.

Nous ne voudrions pas dans cette analyse tomber dans la tentation de vouloir courir derrière le portrait du *maître de la ville*, qui pourrait être qualifié d'idéale. Car cette entreprise est trop osée et serait une surestimation comparable à celle qu'ont connue les théoriciens de l'Antiquité et de la renaissance, au risque de verser dans *l'urbanisme totalitaire* du XIXème et XX siècle, dont a parlé J.-F. TRIBILLION, qui faisait de l'Etat le premier acteur de la vie sociale, le fondateur des villes et l'organisateur de leurs extensions.

Urbaniser un espace est tellement complexe qu'il serait aberrant de bloquer la construction d'une ville dans les deux seules lois : celle du respect de programme arrêté par l'autorité qui préside à ces créations urbaines et celle de la prise en compte des contraintes écologiques, au sens unique de l'orientation des rues en fonction de la course du soleil et de la rose des vents, préservation des ressources en eau, éloignement des zones marécageuses. Cela veut dire en d'autres termes qu'il n'existe pas un canon ou un modèle achevé en matière de la création ou d'extension des villes.

### **2.3. Les concepts d'aménagement et de planification urbaine**

L'aménagement se définit comme étant l'action d'aménager ou un résultat de cette action. Selon J.-F. TRIBILLON, Aménager est donc, « harmoniser, conduire et autoriser les actions et les opérations de l'aménagement qui vise à mettre en œuvre » un changement urbain : « de la lutte contre l'insalubrité » à « l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques », en passant par « la mise en valeur (...) des espaces naturels ». Une telle entreprise comme le constat R. BRUNET (1992/1997), constitue une action concertée, réfléchie et qui peut s'opérer à plusieurs échelles, à savoir : au niveau local ; au niveau régional et au niveau national.

En plus, la croissance urbaine a engendré le phénomène de banlieue ou urbanisation de noyaux ruraux suburbains périphériques formant initialement des satellites de la ville mère, graduellement intégrés à la ville s'il y a unification administrative, ou à une agglomération (la ville plus les banlieues) si la diversité territoriale existant précédemment n'est pas modifiée.

On comprend dès lors que l'aménagement urbain est d'une action permanente comme sa croissance et devra s'entourer de précautions comme la prise en compte de la durée, l'étude des interactions entre décisions publiques et privées ou simplement l'analyse de l'urbanisme. Cette action de planification urbaine commence avec l'élaboration d'un plan, qui met en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs fixés, et qui se termine avec une réalisation, à l'expiration de la période qui lui a été jugée nécessaire.

Dans le contexte africain, la planification urbaine est le fruit de décisions résultant de la conjonction de différents intérêts au sein de l'appareil d'Etat, de l'appareil production, de la société civile des pays et des bailleurs de fonds multilatéraux et privés. Une certaine opinion va jusqu'à se poser la question de savoir si il existe de planification urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne. Car très souvent tout concourt à rendre incontrôlable le mouvement d'expansion.

Des actions officielles visant à le stabiliser ou à le maîtriser, jusque aux lotissements de quartiers périphériques qui entretiennent la spirale de la spéculation foncière et immobilière. De la même manière, les détournements des normes et règles fixées par la planification, c'est-à-dire l'ensemble des dispositifs juridiques afférents à la gestion urbaine, exprimant soit des conflits entre les groupes sociaux, entre les différents espaces de la ville (quartiers), soit une inadéquation entre des règles devenues obsolètes et leur application. Il importe de noter que pendant plusieurs décennies, les villes africaines furent plutôt l'objet d'un « pilotage à vue » d'une gestion par compromis successifs dont l'efficacité immédiate ne doit pas occulter les limites.

## **2.4. La gestion urbaine**

Le terme « gestion urbaine » vient de l'influence des Anglo-Saxons. Pour Jean-François-TRIBILLON (2002), gérer une ville, c'est en prendre soin, l'administrer, l'organiser, s'assurer de son bon fonctionnement, le placer sur la trajectoire du développement, la pourvoir en moyens, instruments, institutions nécessaires... La gestion urbaine englobe l'urbanisme et l'aménagement du territoire qui font figure des moyens, d'instruments.

Signalons que ce sont les autorités publiques qui accomplissent les actes de gestion urbaine relative à la ville, justement en s'assurant, au quotidien, du bon déroulement de la ville dans sa globalité territoriale et sociale. Gérer une ville c'est finalement l'organiser, maîtriser son urbanisme ou la pratique de son aménagement. La gestion urbaine exige alors la maîtrise de l'espace et de ses outils (le cadastre et le schéma directeur).

Dans les pays du sud habituellement, il s'agit d'« *une gestion partagée* ». Celle-ci consiste en des régulations locales (précaires), en réponse à l'inadéquation de mécanismes trop uniformes et réservés à une partie seulement des populations citadines. La problématique de « l'exclusion » est en partie liée à celle de la gestion urbaine : la rigidité des systèmes publics formels rend ces derniers inaccessibles à part croissante de la population en situation de précarité. Face à

l'incapacité des institutions d'inclure la totalité des habitants dans le mouvement de modernisation de la ville, la « *société civile* » élabore et met en œuvre des systèmes parallèles. Ces initiatives reposant d'une part sur le secteur informel, et d'autre part sur une entité infra municipale, le quartier. Pourtant la manière prudente, prévoyante, fine et avisée d'agir devra se traduire par des stratégies ou politiques cohérentes de gouvernance urbaine.

Une ville dont l'urbanisation est maîtrisée prend forme à travers ces différentes politiques de planifications, d'aménagements urbains et d'habitat. Cependant, il n'existe pas de modèle standard de gestion urbaine, mais certaines politiques qui ont fait leurs preuves peuvent donner des indications pour la gestion urbaine, telles que la politique de la décentralisation ou la municipalisation, en vogue ces dernières années.

La décentralisation territoriale est un transfert du pouvoir de décision et des responsabilités de l'autorité centrale vers des autorités locales élues. Elle diffère de la déconcentration administrative, dont parlent Pierre MERLIN et Françoise CHOAY (2005), qui consiste pour le gouvernement à déléguer un pouvoir de décision à des autorités administratives implantées localement. Ce transfert s'effectue normalement par décret. Mais l'autorité déconcentrée demeure une autorité étatique, soumise au pouvoir hiérarchique du pouvoir central.

Dans les Pays en Voies de Développement, la Banque Mondiale considère la décentralisation comme un préalable pour le financement de projets urbains. Cependant, nous pensons avec Jean-Louis COLL et Jean-Jacques GUIBBERT (2003) que pour être efficiente, l'aide destinée au renforcement de l'administration locale doit être considérée dans son rapport avec la culture politique, les facteurs socio-culturels et la réalité économique propres à chaque pays, sachant que la décentralisation n'est pas partout porteuse « d'une valeur ajoutée » démocratique et doit, comme processus, s'inscrire dans le temps long.

Cela devra être le cas des nations du Sud appelées encore à consolider la notion du pouvoir par le peuple et pour le peuple, au risque de tomber dans la crise de compétence entre les entités décentralisées et le pouvoir central.

A la fin des années 80, le vocable anglo-saxon ''governance'' a été saisi par la Banque mondiale afin d'adapter les politiques des politiques des pays endettés aux exigences du marché. Des nombreuses villes des pays en développement (Amérique latine et Asie d'abord, Afrique ensuite) ont entrepris de larges réformes dans ce sens à la suite des *programmes d'ajustement structurel*.

Les Plans Ajustement Structurel comportent des mesures draconiennes qui ont un impact sur la vie urbaine : assainissement des budgets publics (réduction des effectifs des fonctionnaires, vérités des prix des services publics), réduction de l'intervention de l'Etat dans la vie économique, suppression des contrôles des prix intérieurs, privatisation des grandes entreprises et du commerce.

Notons par ailleurs qu'à cause de la balance entre efficacité économique indéniable et le coût social lourd, les PAS a fait l'objet des polémiques violentes. Face à cette situation, la Banque mondiale a entrepris de manière systématique à l'échelle des villes et a impulsé une nouvelle série de plans urbains inspirés par les principes de la gouvernance.

La gouvernance urbaine, comme l'explique si bien Elisabeth DORIER-APPRILL (2001) est un principe qui prône la coordination des différents acteurs entre eux et l'implication des citoyens dans la gestion de la ville. Elle implique l'établissement des nouveaux partenariats et une redéfinition des règles et des principes de l'action publique : autonomie plus grande des collectivités locales à l'égard de l'Etat (décentralisation), partenariat entre les pouvoirs publics et le secteur privé, banques entreprises, prestataires des services urbains (gestion déléguée, privatisation des services urbains), coopération entre communes d'une même agglomération ou aire métropolitaine (intercommunalité), démocratie locale participative.

Dans cette stratégie, la question, s'interroge Jacques LEVY et Michel LUSSAULT (2003), n'est plus de savoir quelle est l'autonomie des autorités locales au sein de l'Etat mais plutôt quelle est la capacité des ''territoires'' à devenir les acteurs collectifs de la gouvernance. Que peuvent faire les gouvernements locaux pour améliorer les conditions de vie de leurs citoyens ?

Quelle est leur capacité à peser sur leur devenir ? Peuvent-ils restaurer de la cohérence, de l'intégrité sociale ? Dans cette optique, le bon gouvernement local doit, non seulement être animé par la rigueur budgétaire et la déréglementation économique, mais aussi faire preuve de transparence dans les décisions.

Après ce tour des notions d'urbanisation, de l'aménagement et de la gestion urbaine, nous exposerons dans la rubrique suivante la notion d'environnement urbain et l'avènement de la ville durable.

## **2.5. Notion d'environnement urbain et l'avènement de la ville durable**

### **2.5.1. Le sens évolutif du concept d'environnement**

Le concept environnement est aussi polysémique. Il n'existe pas une définition de l'environnement qui soit universelle. Ce terme a plutôt un sens évolutif qui s'est construit par strates intellectuelles.

En effet, précédé d'un article défini ou partitif au singulier, l'environnement tend à désigner le monde biophysique transformé par l'homme. Pour LEVY, J. et LUSSAULT, M. (2003), environnement signifie au XIII<sup>ème</sup> siècle, simplement contour, puis à partir du XIV<sup>ème</sup> siècle, action d'environner, en conformité avec l'étymologie du terme issue de l'ancien français *viron* : tour, rond, cercle. Ce sens initial est vivace et on lui doit l'idée que l'environnement est la périphérie d'un centre, ce centre pouvant être une société, un individu, un être vivant, un système. Le Schéma centre-périphérie qui sous-entend le concept d'environnement n'est pas sans incidence sur la position marginale que lui accorderont les sciences sociales.

Le sens moderne du terme est issu de l'univers culturel anglo-saxon. Il semble que les géographes du XIX<sup>ème</sup> siècle aient largement contribué à son avènement. Le mot est introduit en France par Vidal de La Blache en 1912 et d'abord utilisé en géographie humaine. Pour Vidal, l'environnement est moins ce qui entoure que ce qui inclut : « mais si l'on réfléchit à tout ce qu'implique le mot

de milieu ou d'environnement » selon l'expression anglaise, à tous les fils insoupçonnés dont est tissée la trame qui nous enlace, quel organisation vivant s'y soustraire ? » (VIDAL DE LA BLACHE, 1995).

Cet infléchissement de sens est conforme à ce que met alors en évidence l'écologie scientifique naissante. Le terme milieu, sémantiquement très proche, reste cependant beaucoup plus usité dans la géographie française que celui d'environnement. Il faut attendre la première conférence des Nations-Unies sur l'environnement, tenue à Stockholm en 1972, pour que le terme se diffuse en acquérant une connotation écologique, qui renvoie à l'impact des activités humaines sur les réalités biophysiques.

C'est donc le regard de l'écologie, en tant que démarche d'abord scientifique puis politique, qui va faire évoluer le sens du mot à deux reprises et à un siècle d'intervalle. Cette dernière strate de sens permet de spécifier le concept d'environnement et de le distinguer de celui de milieu, ce qui facilite son adoption en France. Le langage courant s'en empare, mais le monde scientifique lui reproche dans un premier temps son caractère flou, anglo-saxon et politisé.

Dans son acceptation contemporaine, l'environnement a des dimensions variables, qui vont du globe au voisinage. C'est un concept sans échelle, « sans frontière »- contrairement à celui d'écosystème – sans ambiguïté résulte également de la variante des usages du terme, qui oscille entre une représentation hypostasiée faisant de l'environnement une réalité extérieure à l'homme, et un sens relationnel qui le représente plus justement comme environnement perçu, respiré, ingéré, représenté ou imaginé. Les sciences sociales tentent de circonscrire le concept, en lui accolant une panoplie de qualificatifs : on distingue alors l'environnement naturel, industriel, rural, urbain, virtuel, physique, social, familial, mental, culturel, technique, artistique, etc.

Notre investigation va justement dans le sens de l'examen du cadre de vie de la population kinoise et de son urbanisation mal famée, incontrôlée et des paramètres qui compromettent « *la qualité de la vie urbaine* » et l'avènement d'une *ville durable*.



### **2.5.2. Ville et développement durable, deux notions à première vue contradictoire**

La notion de développement durable est en partie héritée de courants écologistes du XIX<sup>ème</sup> siècle aux Etats-Unis. C'est la pression sur les ressources de la planète et la pollution, durant la croissance des Trente Glorieuses, qui ont amplifié et diversifiée cette question. Ces courants ont aussi été renforcés par la croissance démographique qui remet à l'honneur les thèses néo-malthusiennes. Parmi les plus extrêmes, on peut citer la « *deep ecology* » (*écologie* profonde ou *écologie radicale*, en français), formalisée au début de 1970 et pour qui la nature aurait une valeur intrinsèque, les droits de l'homme étant alors à repenser en fonction des droits de la nature.

Ces thèses ont connu un certain écho avec la réunion des experts du Club de Rome en 1968 qui déboucha sur le *rapport Meadows* en 1972. Celui-ci prévoyait un avenir catastrophique d'ici 2100 et prônait en conséquence une croissance 0. Aujourd'hui comme le constate BAUD, P. et al. (2008) et les partisans de la décroissance durable, toute croissance accentue les déséquilibres Nord-Sud, la pollution ... et n'est donc pas soutenable. Ils rejettent de fait la possibilité même d'un développement durable, dans la mesure où celui-ci repose sur l'acceptation d'une croissance économique.

Si la notion de développement durable est plus directement issue d'une réflexion née à la Conférence des Nations-Unies sur l'environnement à Stockholm en 1972 où l'on parlait d'écodéveloppement, c'est le rapport Brundtland de 1987, créé par la commission mondiale sur l'environnement et le développement présidé par le premier ministre norvégien, Madame Brundtland, qui est généralement considéré comme le point de départ du concept.

Le rapport Brundtland parlait de *sustainable development*, expression traduite en français dans un premier temps par *développement soutenable*, puis à partir du début des années 1990 par *développement durable*. Considérant le concept de développement durable comme « développement qui répond aux

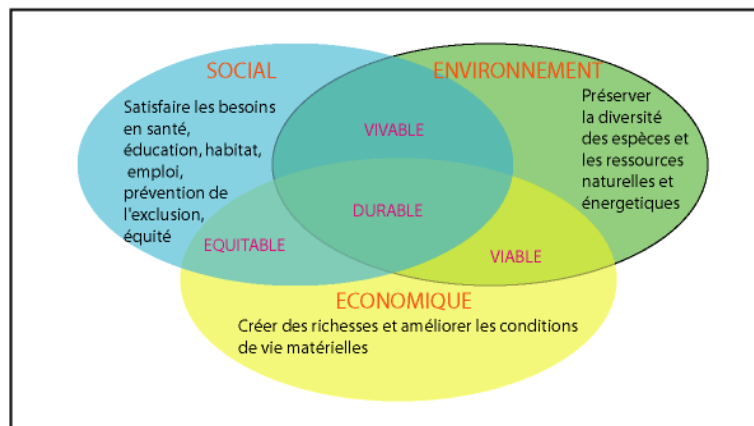
besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.»(BAUD, P. et al, op. cit.).

Les deux notions, celle de ville et celle de développement durable peuvent à première vue être entendus comme contradictoires dans la mesure où la ville et plus généralement les espaces urbains apparaissent comme des espaces artificialisés et parfois contre-nature. Mais les espaces ruraux ne sont pas non plus naturels, puisqu'ils ont été façonnés par les sociétés humaines depuis des millénaires. Depuis, la moitié de la population mondiale étant constituée d'urbains, la question de la ville durable est devenue majeure.

En effet, la ville lance de nombreux défis au développement durable. Certains sont spécifiques à la ville, mais la plupart sont amplifiés par elle. Diverses nuisances (bruits, pollutions, îlot de chaleur...) ont des conséquences néfastes sur la qualité de la vie, la santé des urbains et peuvent avoir des retombées sur un espace beaucoup plus large, parfois à l'échelle mondiale (pollution automobile par exemple).

En plus, la ville est souvent le lieu de risques technologiques. Elle peut également aggraver certains aléas naturels (par exemple les inondations sont accentuées par l'imperméabilisation des sols et peuvent toucher les espaces ruraux périphériques). Elle amplifie aussi les risques par la concentration de la population ou de l'étalement urbain. Elle a besoin des ressources, souvent produites ailleurs, et rejette des déchets, dont le traitement s'avère problématique. Enfin, la ville renforce généralement les inégalités socio-spatiales. Inversement, elle peut favoriser le développement humain : l'accès à la culture, par exemple.

Depuis le début du XXIème siècle, de nombreuses villes, essentiellement européennes, mettent en place leur Agenda 21. Celui-ci définit les principes d'urbanisme et d'aménagement des territoires dont les objectifs se rattachent aux trois piliers du développement durable (Fig. 2).



Source : BAUD, P.; BOURGEAT, S. et BRAS, C. (2008)

**Figure 2 : Les piliers du développement durable**

Leur mise en œuvre est différente en fonction du niveau de développement des Etats. Ces Agendas s’inspirent, pour les villes européennes, de la Charte d’Aalborg de 1994, qui prend le contre-pied de la Charte d’Athènes de Le Corbusier de 1933, témoignant de l’évolution de la façon de penser la ville. Les priorités varient selon les niveaux de développement.

Somme toute, aucune ville ne peut véritablement être qualifiée de ville durable. Cet objectif reste un objectif à atteindre. Des nombreuses villes affichent comme objectifs, parfois dans le cadre d’Agendas 21, de mieux préserver la « nature » en ville (eau, air), de mieux organiser le prélèvement et le traitement des déchets, d’envisager les risques industriels et de s’en prémunir et d’améliorer le cadre de vie des urbains (création des jardins, travail sur l’esthétique des quartiers, réduction des pollutions, y compris sonores).

Curitiba, ville brésilienne de 1,5 million d’habitants, passe pour un exemple de ville durable, grâce à la manière dont elle a su gérer les transports (priorité aux transports publics), collecter les déchets, créer des emplois, développer les espaces verts. Genève, Minamata au Japon et Dong tan près de Shanghai en sont d’autres exemple pour les efforts dans le même sens.

Dans la plupart des villes du sud, le manque de moyens financiers, le sous-développement et la forte croissance urbaine rendent difficile la réalisation des objectifs du développement durable. La priorité reste donc souvent la création d'infrastructures de base telle que voirie ou adduction d'eau.

### ***2.5.3. L'urbanisation non maîtrisée et le développement durable dans les pays du sud***

Le contexte de développement durable dans les pays du sud est celui des Etats qui ont du mal à décoller, à cause de l'échec de l'industrialisation « à l'occidentale » qui considérait l'industrie comme le secteur prioritaire pour accéder au développement économique.

Depuis 1980, la situation des pays du Sud a empiré et l'on a assisté à un ralentissement du rythme de la croissance des exportations qui est devenu par la suite négative (CEA, 2002). A cette difficulté de développement sont ensuite venus se greffer les problèmes liés à l'environnement. Les pays les plus pauvres sont en effet les premières victimes du changement climatique et de la dégradation de l'environnement.

Pour pouvoir aborder cette double difficulté, BROGNIART, M. et al. (2008), proposent une approche intégrée qui devra garantir que la stratégie globale du développement soit sans incidences climatiques, qu'elle réduise la pauvreté, qu'elle engendre le développement et qu'elle améliore le niveau de vie, tout en permettant une atténuation des conséquences du changement climatique (SOUTH CENTER, 2008).

Dans le cadre de difficultés financières mais aussi du développement d'une société de consommation, l'urbanisation non maîtrisée est celle qui ne se préoccupe pas de la réduction des pollutions spécifiques des sacs plastiques, de gaz d'échappement des véhicules très polluants...). La création de ramassages d'ordures et la lutte contre les décharges à ciel ouvert, constituent d'autres objectifs à atteindre, dans ce même contexte de crise financière.

Cependant, pour pallier les implications environnementales et socio-économique de l'urbanisation non-maîtrisée et accorder plus de chance de réussite à ce Agendas 21, lorsqu'ils existent, les pays du Sud doivent faire appel souvent au partenariat, soit dans le cadre de projets pilotes de l'ONU par ses organismes spécialisés (UNICEF, FAO...), soit par des jumelages avec des villes du Nord ou encore par l'intervention d'ONG qui s'engagent sur telle ou telle priorité.

L'ampleur (en nombre et rythme) de la population urbaine des Pays en Développement (P.E.D.) est beaucoup plus importante que celle des Pays aujourd'hui industrialisés. La population de ces pays vivant dans des zones urbaines dépasse aujourd'hui 130 millions d'habitants. Elle s'est accrue, au cours de dix dernières années à un taux moyen de 6,2 par an, ce qui équivaut à un doublement de populations urbaines tous les douze ans environ. A ce rythme, ces villes doivent accueillir huit millions de nouveaux citadins par an (POLESE Mario, 1991).

Il s'en suit que l'urbanisation non maîtrisée, mais surtout son ampleur, engendre des tensions qui se trouvent au cœur de la problématique urbaine des PED. Parmi les défis auxquels ces pays doivent faire face, il y a :

**1° La concentration urbaine** suscite souvent des hausses très rapides de prix fonciers dans les plus grandes villes, avec des conséquences pour la répartition des richesses (et des revenus). Ensuite, les changements institutionnels exigés en parallèle sont très difficiles à réaliser, surtout au chapitre des nouvelles pratiques d'administration locale et d'occupation foncière. La communauté locale, mieux, le territoire devient « une variable centrale dans le renouvellement du développement » (Pecqueur, 2004, pp. 27-47). Aussi, les interventions politiques en matière de logement ne sont souvent que d'une utilité très limitée, du fait de l'ampleur, à tout moment, des nouvelles populations urbaines. Enfin, les exigences en investissements publics (infrastructures urbaines) sont souvent très élevées, avec des conséquences importantes au plan de la gestion macro-économiques de l'économie nationale. Cependant, il est difficile de faire des généralisations sur la gravité de ces problèmes, dont l'acuité varie d'un pays à l'autre. Les problèmes se

trouvent maintenant autant dans des blocages institutionnels et politiques que dans des tendances démo-économiques.

**2° Le taux d'urbanisation relativement bas et une forte croissance urbaine :** la ville n'est plus en mesure de satisfaire les besoins des migrants et des natifs. Le plan d'ajustement structurel (PAS) mise en place à l'instigation des institutions financières internationales, a eu pour effet de réduire le pouvoir d'achat des populations de la ville et de réduire les dépenses sociales, la santé, compromettant à terme le développement du pays. (LUTALA, M.B., 2003). La conséquence de cette dégradation des conditions de vie en milieu urbain est une ''*ruralisation*'' de la ville, les citadins adoptant des modes de vie comparables à ceux des habitants des villages. Les activités informelles et agricoles se développent dans la ville, et ceux qui s'y livrent sont non seulement des personnes sans emplois salariés, mais aussi des salariés disposant de revenus insuffisant pour vivre décemment. La ville s'étend donc sans ordre, ni normes urbanistiques. Le point suivant essaie d'étudier ce phénomène d'étalement et de périurbanisation.

## ***2.6. La problématique de l'étalement et phénomène de périurbanisation***

### ***2.6.1. L'étalement urbain***

En effet, depuis la deuxième guerre mondiale l'humanité est confrontée à une rapide transformation des produits, des techniques, liées à une production forte de la population des villes. Le besoin d'espace et les effets pervers provoqués par la circulation urbaine aboutissent à l'étalement des villes qui se mêlent aux zones rurales. Mais avant le 20ème siècle la croissance urbaine est lente. C'est l'essor démographique qui a transformé les contours des villes.

En Europe ou aux Etats-Unis, c'est après 1920 que l'on a enregistré des extensions spatiales rapides. Cette mutation quantitative est corrélée avec une transformation qualitative des zones périphériques. Plus du quart du territoire de l'Union européenne, par exemple, sont désormais affecté par l'expansion urbaine.

Ce phénomène est considéré comme l'un des défis majeurs auxquels les grandes villes sont aujourd'hui confrontées. Une étude réalisée en 2006 par l'Agence Européenne pour le Développement, à l'échelle européenne a mis en lumière une expansion spatiale rapide et ininterrompue des villes, supérieure à 5 % sur dix ans, comparable à trois fois la superficie du Luxembourg (Agence Européenne pour l'Environnement, 2006).

Pour les marxistes cette extension périphérique s'explique par le développement du capitalisme et les révolutions industrielles. Cette organisation jugée ségrégationniste a donc permis la construction des usines à la périphérie des villes. L'on a vu s'installer des banlieues en pleine campagne sur des terres non bâties ou, au contraire, prendre pour centre un bourg, un village qui devient le noyau urbain (LABASSE J. (1966). Les raisons de cette décongestion des centres urbains sont: le surpeuplement et le vieillissement de ces centres et la localisation des industries à la périphérie des villes. L'essor de l'industrie, à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle a ainsi conduit à l'émergence de *la couronne suburbaine* qui s'étend d'une manière spontanée et désordonnée mêlant usines et habitat ouvrier pavillonnaire. C'est ainsi que les modèles classiques radioconcentriques et polynucléaires etc. sont souvent antérieurs à 1950. Car la domination grandissante des services, la désindustrialisation des centres modifient les fonctions, les formes et les localisations des villes.

En outre, ce mouvement de croissance urbaine peut résulter d'un développement planifié, comme en témoignent les lotissements pavillonnaires et autres programmes résidentiels produits par le secteur capitaliste ou encadrés par le secteur public. Dans ce cas, la périurbanisation est considérée comme un mouvement de déconcentration des classes aisées en périphérie lointaine. C'est le cas des condominiums luxueux et très excentrés au Caire, de la construction de vastes ensembles résidentiels de haut standing à densité très basse à Sao Paulo et des quartiers résidentiels de haut standing dans les franges rurales de Delhi ([Http : //www. Institut.veolia.org / Fr.](http://www.Institut.veolia.org/Fr.))

Ce mouvement de déconcentration des citadins animé par la recherche d'un meilleur cadre de vie, se traduit par un processus de rurbanisation illustré par la prolifération des *Datchas* dans les campagnes et forêt aux alentours de Moscou, la conversion *farme house* au sud de Delhi, ou encore les *conjuntos cerrados* (ensembles résidentiels fermés) qui se multiplient autour des noyaux villageois de la Sabana au nord de Bogota pour ne citer que ces exemples. Ici ce mouvement est lié non seulement à la diffusion de l'usage de l'automobile, mais aussi au développement de l'habitat individuel, entouré du jardin, desservi par des infrastructures routières développées. Dans les métropoles américaines ce phénomène est à son paroxysme.

Ce nouvel urbanisme pavillonnaire en résidences protégées est en train de se développer intensément dans beaucoup d'agglomérations jusqu'en dehors des limites administratives des villes. Au Caire se sont des sortes de *edge cities* (en référence aux villes américaines qui se sont développées au niveau des nœuds autoroutiers). En fait, cette nouvelle forme d'habitat provient de la demande des classes aisées déçues par l'urbanisme des villes nouvelles et désireuses de fuir une métropole devenue trop tumultueuse. Aujourd'hui elle prend une ampleur de plus en plus importante, comme lieu de retraite (*gated community*).

Dans les métropoles des pays en développement, l'urbanisation informelle des périphéries est une pratique populaire classique, sous forme de lotissements clandestins ne respectant pas les règlements d'urbanisme et souvent avec des habitations précaires. En Afrique, les villes, précoloniales et coloniales sont aujourd'hui dépassées et butées à cette crise spatiale qui se caractérise par une urbanisation non maîtrisée, rapide, consommatrice de l'espace, et donc facteur des déséquilibres et par le fait même génératrice d'un arsenal des problèmes écologiques ; surtout dans les espaces périphériques. Ces quartiers envahissent les espaces libres, et même ceux qui sont difficilement constructibles.

Ce rythme de croissance est tellement rapide que le tissu urbain est alors trop distendu. Ces villes présentent une structure en vastes entreprises immobilières, fruit du prolongement de la trame urbaine ancienne. Et par



conséquent, l'investissement public est soit rare, soit inexistant et ne profite qu'à l'habitat individuel, et donc accessible à un très petit nombre dans les conditions normales. Ce phénomène d'habitation anarchique, souvent illégale, observé dans beaucoup de villes d'Afrique rend difficile l'urbanisation des quartiers périphériques. Ces occupations illégales se développent de manière préférentielle sur des terrains disponibles en périphérie ou dans les espaces interstitiels urbains, souvent non propres à l'habitation et sans encadrement ou carrément sans le consentement de l'autorité public. Les exemples suivants tirés de quelques villes de l'Afrique sont très éloquents.

Les études des géographes de l'Université Nationale du Bénin et P.VENNETIER (1989), sur la ville de Cotonou ont montré par exemple que la formation anarchique de quartiers périphériques non équipés est le fruit d'une active spéculation foncière, qui se pratique avec une complicité tacite de tout le monde, possesseurs et pouvoir public. Ils se procurent de l'argent en vendant des parcelles, et surtout à ceux qui disposent de revenus élevés. Le paradoxe, soulignent les auteurs, est que même au Bénin où l'option politique est résolument socialiste, l'intervention de l'Etat est généralement de bénéfices élevés pour des particuliers.

A Brazzaville, les pouvoirs publics n'ont participé à l'évolution des espaces périphériques qu'en y installant quelques équipements (centrale hydro-électrique, centre de transmission radio). Il faut dire que la périurbanisation a été amorcée dès l'époque coloniale sans encadrement de l'Etat, avec la concession à des Européens de terrains destinés à la création de fermes ou de plantation. Elle s'est accélérée après l'indépendance, lorsque des citoyens congolais ont obtenu à leur tour l'immatriculation de domaines ruraux préalablement achetés aux propriétaires coutumiers du sol. (VENNETIER, P., 1989)

A Libreville, ce sont des opérations de rénovation dans les quartiers anciens avec déguerpissement de la population concernée, qui ont entraîné la formation de nouveaux quartiers à la périphérie de la capitale. Et dans le même registre ces constructions, comme l'a si bien étudié Félix ADASSA (1989), se sont

faites dans la plus grande anarchie. Les pouvoirs publics ne sont pas intervenus, sinon par une adduction d'eau et d'électricité partielle et par un petit lotissement préparé pour les déguerpis.

A Kolwezi et Likasi (deux villes de la province du Katanga en République Démocratique du Congo), Jean Claude BRUNEAU et Constantin KAKESE (1989) présentent le processus de périurbanisation qui affecte les espaces à l'entour de ces villes comme une forme d'*exurbanisation*, conséquence direct de la crise socio-économique. En fait, il s'agit, stigmatisent les auteurs, d'un retour à la terre dont la cause est la dégradation croissante de la qualité de la vie urbaine et dont l'expression la plus étonnante est la formation d'une nébuleuse de villages neufs. Ces quelques exemples illustrent tout à fait dans quels contextes les populations du tiers monde érigent souvent les habitations périphériques.

Au total, l'étalement urbain constitue aujourd'hui un phénomène qui défie l'équilibre des grandes villes et exige ainsi une attention soutenue de la part des décideurs et chercheurs, bref, de tous les intervenants en urbanisme. Car, si dans les pays industrialisés d'Europe ou des Etats-Unis la périurbanisation va de pair avec la transformation de la qualité de la vie, il n'en est pas question pour les pays en développement.

### **2.6.2. La périurbanisation**

Au-delà des banlieues, on parle d'espaces périurbains, composés de communes de la banlieue et plus éloignées de la ville-centre, mais habitées essentiellement par des personnes qui dépendent de la ville-centre par l'emploi, leurs loisirs et leur mode de vie. En théorie, les densités de population déclinent vers la périphérie selon un gradient assez régulier. Certaines villes du Sud font pourtant exception comme les *desakota* (en indonésien, *desa* signifie village et *kota* ville) asiatiques, ainsi dénommées par le géographe canadien T. MacGee, métropole bordées, dans leur périphérie, d'espaces ruraux à fortes densités de population dont la plus grande part sont des riziculteurs indispensables à l'approvisionnement de la ville voisine.

Pour bien saisir ce phénomène de périurbanisation, Pascal BAUD et al. distinguent quatre formes d'habitats différentes selon leurs mises en place, notamment : la périurbanisation, la sub-urbanisation, la rurbanisation et l'exurbanisation.

Ce phénomène existe dans tous les pays. Étymologiquement ce terme désigne ce « qui entoure la ville » et donc l'urbanisation continue aux franges des agglomérations (PROST, B., 2001). C'est-à-dire l'extension spatiale, géométrique des villes et des banlieues vers leurs périphéries. Il est très ancien et très diversifié selon les époques et les milieux. On l'appelait autrefois « *expansion urbaine* ». En France, ce processus de développement englobe dans le tissu urbain de la ville centre, les lotissements et cités pavillonnaires à l'urbanisation dispersée. Le développement de ce tissu est fortement influencé par la localisation des grands axes de communication : radiales, boulevards, périphérique et échangeurs.

Actuellement, c'est la dénomination « *étalement urbain* » qui est en vogue ; à laquelle on donne parfois une connotation négative. Tellier et Bussièrès ont défini ce phénomène d'étalement comme « la relocalisation des populations urbaines du centre vers la périphérie » (TELLIER, L.-N. et BUSSIERE, Y., 2000). Bien que l'ensemble des périphéries des villes (grandes et moyennes) soit concerné par le phénomène d'étalement urbain, il n'existe pas de modèle unique de développement péri-urbain. La terminologie est donc variée, ce qui souligne la complexité des processus de croissance périphérique des agglomérations et donc la difficulté à aboutir à une qualification de ce phénomène.

La sub-urbanisation vient de la langue anglaise et désigne suburb (banlieue), employé souvent dans le même sens, qualifie plutôt le développement en périphérie des villes anglo-saxonnes d'un urbanisme homogène sous la forme de maisons individuelles qui se développent sur des vastes espaces. La sub-urbanisation est donc caractérisée par le développement urbain continu autour des villes. Ce processus de développement correspond, par exemple, à la construction des cités le long des faubourgs et à la constitution des banlieues.

A l'inverse des deux premiers phénomènes, la rurbanisation s'inscrit en extension des villages de seconde couronne et non dans le prolongement de la ville centre. Dans cette configuration, l'effet polarisant du cœur de bassin de vie se mesure par la dépendance exercée par le centre sur les zones urbaines satellites, et non à partir de la continuité du bâti (PELISSERD, J. et BIBOLLET, P., 2011). Elle désigne plus particulièrement la transformation d'un espace au caractère rural en un espace de type urbain par la construction des quartiers d'habitat pavillonnaire, le plus souvent en lotissement, espaces viabilisés et divisés en lots sur lesquels sont construites des maisons individuelles ou mitoyennes, souvent assez semblables. La rurbanisation marque le processus d'*urbanisation rampante* de l'espace rural, d'imbrication des espaces ruraux et de zones urbanisées périphériques, qui s'organise autour des noyaux de l'habitat rural ; sans créer un nouveau tissu continu (FALQUE, M., 1959).

Aux Etats-Unis, le terme exurbanisation qualifie le transfert depuis la ville-centre ou banlieue d'infrastructures coûteuses en terme d'espace (complexe sportif, infrastructure de communication, entreprises, station d'épuration...), mais également de logements qui se multiplient à distance de la ville-centre, jusqu'à quelques dizaines de kilomètres. En Afrique, l'exurbanisation est une projection sur le monde rural environnant, y suscitant de nouvelles formes d'organisation spatiale spontanée (BRUNEAU J.-C. et KAKESE, C., 1989).

On le voit, le déploiement d'une ville vers sa périphérie a plusieurs formes selon l'organisation d'une ville à une autre. Si les espaces en croissance sont structurés, l'urbanisation est ainsi maîtrisée. Dans le cas contraire, la non maîtrise de l'étalement aboutie à une occupation chaotique qui pose beaucoup de problèmes, non seulement à la qualité, mais aussi à la durabilité de la vie. Signalons en outre que si les périphéries urbaines sont surtout les lieux de résidence des classes moyennes et aisées dans les Pays Industriels Développés, elles riment souvent dans les Pays En voie de Développement avec ségrégation, marginalisation et bidonvilisation.

Les bidonvilles sont des espaces défavorisés dont les habitations sont construites à partir de matériaux de récupération. Ils prennent des noms très variés

selon les pays : *ciudades esperdidas* (villes perdues), en Amérique latine, *favelas* au Brésil, *barriadas* au Pérou, *barracas* au Mexique, *slums*, ou *bustees* en Inde, *gourbis* au Maghreb. Ils forment des zones d' « *habitats spontanés ou d'habitat sous- intégré* » (MERLIN, P. et CHOAY, F., 2005).

Si les bidonvilles de construction récente sont souvent peu structurés socialement et mal intégrés au fonctionnement global de la ville, ce n'est pas le cas des plus anciens qui ont connu un processus de consolidation grâce à l'enracinement de leurs occupants qui ne souhaitent pas quitter les lieux mais souhaitent à les revaloriser. On trouve donc dans certains bidonvilles, notamment en Amérique latine, des populations de classe moyenne et une véritable vie de quartier, avec des infrastructures scolaires, des centres de soin...

Le *township* d'Afrique du Sud, dont le plus symbolique est sans doute Soweto, dans la banlieue de Johannesburg, représente un cas particulier. Ils témoignent de la mise en place de l'apartheid urbain, politique de ségrégation raciale et spatiale officialisée par la loi de 1960 (Group Areas Act) – abolie en 1994- qui organisait la séparation entre les populations blanches et les autres.

Les townships étaient au départ des quartiers formalisés, regroupant des populations non blanches (Noirs, Indiens...) et localisés en périphérie du centre de la ville blanche, séparée de celle-ci par des zones tampons (zones industrielles, fleuve, terrain vague...). Composés de *maisons boîtes d'allumettes* (identiques et alignées), plus ou moins bien équipés en services, ce ne sont donc pas de bidonvilles. De nos jours l'habitat informel se développent par contre dans les zones tampons les plus proches des services urbains. Socialement diversifiés pendant l'apartheid, les townships sont aujourd'hui plutôt occupés par les classes moyennes non blanches. Les programmes de logement à bon marché postapartheid s'inspirent fortement de l'urbanisme des townships.

Tout compte fait, ce passage en revue de la notion d'étalement et celle de périurbanisation était important pour comprendre d'abord que les villes évoluent dans le temps et qu'ensuite, la mutation quantitative devra être accompagnée de la transformation qualitative. Ce défi est donc réel partout, mais avec un accent

particulier là où la création des villes ou le processus de leur mise en place reste encore mal maîtrisé. Traduit de l'anglais *urban sprawl*, l'étalement urbain caractérise la croissance diffuse et peu maîtrisée des espaces à l'extérieur des centres urbains. Des logiques diverses et croisées conduisent à la production de ce type de tissu urbain desserré. Résultant des dynamiques majoritairement résidentielles, l'étalement urbain se traduit par une consommation excessive d'espace agricole et naturel. Il contribue donc dans la plus part des cas à la pollution de l'air par les flux de déplacements automobile qu'il induit. En plus, le développement d'activité en périphérie des villes est lui aussi grand consommateur d'espace et présente une forte capacité de nuisance sur l'environnement et le paysage. Ceci nous conduit à nous interroger sur quelques principes fondamentaux relatifs à la bonne gestion de l'environnement urbain.

## **Conclusion partielle**

Ce chapitre a essayé de brosser succinctement quelques concepts relatifs à l'urbanisation, à la croissance et à l'aménagement urbain. Il ressort de cette littérature que l'étalement urbain est aujourd'hui un phénomène qui défie l'équilibre des grandes villes. Ce défi est donc réel partout, mais avec un accent particulier là où la création des villes ou le processus de leur mise en place reste mal maîtrisé. La mutation quantitative devra être accompagnée de la transformation qualitative. Dans le cas contraire, l'étalement abouti à une occupation chaotique qui pose beaucoup de problèmes de durabilité de la vie.

Cela exige, d'abord du pouvoir public des actions réfléchies et responsables et des moyens conséquents, en prévoyant des plans d'aménagement écologique, d'assainissement, et de protection de l'environnement pour parvenir à un développement qui estompe les aléas de la croissance urbaine. Et ensuite le citoyen doit agir rationnellement, avec science et conscience pour éviter qu'ils puissent s'empoisonner, se nuire, se polluer par les produits résultant de ses activités. Sinon il risque de disparaître par une vengeance de la nature sur lui.

Dans le domaine de l'équipement, l'urbanisation diffuse nécessite des linéaires de réseaux importants, coûteux en raccordement et en entretien. Ce type d'urbanisation devra donc être contrôlé et maîtrisé surtout dans les villes du sud où la croissance pose déjà assez de problèmes de la qualité de la vie urbaine. Le contrôle et la maîtrise du processus de l'urbanisation devront donc répondre aux grands enjeux du développement durable.

**Deuxième partie : ETALEMENT PERIURBAIN DE  
KINSHASA ET ORGANISATION DE LA VILLE  
HAUTE OUEST**





## Chapitre troisième : LA VILLE DE KINSHASA ET SON ETALEMENT PERIURBAIN : GENESE, MILIEU ET CROISSANCE

Ce chapitre s'articule autour de cinq sections. La première expose la désintégration des villages et la naissance de la ville voulue moderne par le colonisateur. La deuxième montre la croissance tentaculaire de la ville de Kinshasa et la troisième présente la Ville Haute ouest, son assiette physique et ses origines. La quatrième section examine les acteurs à l'origine de la ville haute ouest. Enfin, la cinquième étudie succinctement les caractéristiques de la population des collines à l'ouest de Kinshasa. Notre propos insiste sur les acteurs, la production de l'espace, le choix de ce site et son développement dans les collines de l'Ouest et du sud, autour du Pool Malebo, alors que l'extension vers la plaine à l'Est poserait moins de problème à l'urbanisation de la ville de Kinshasa.

### ***3.1. La désintégration des villages et origine de la ville***

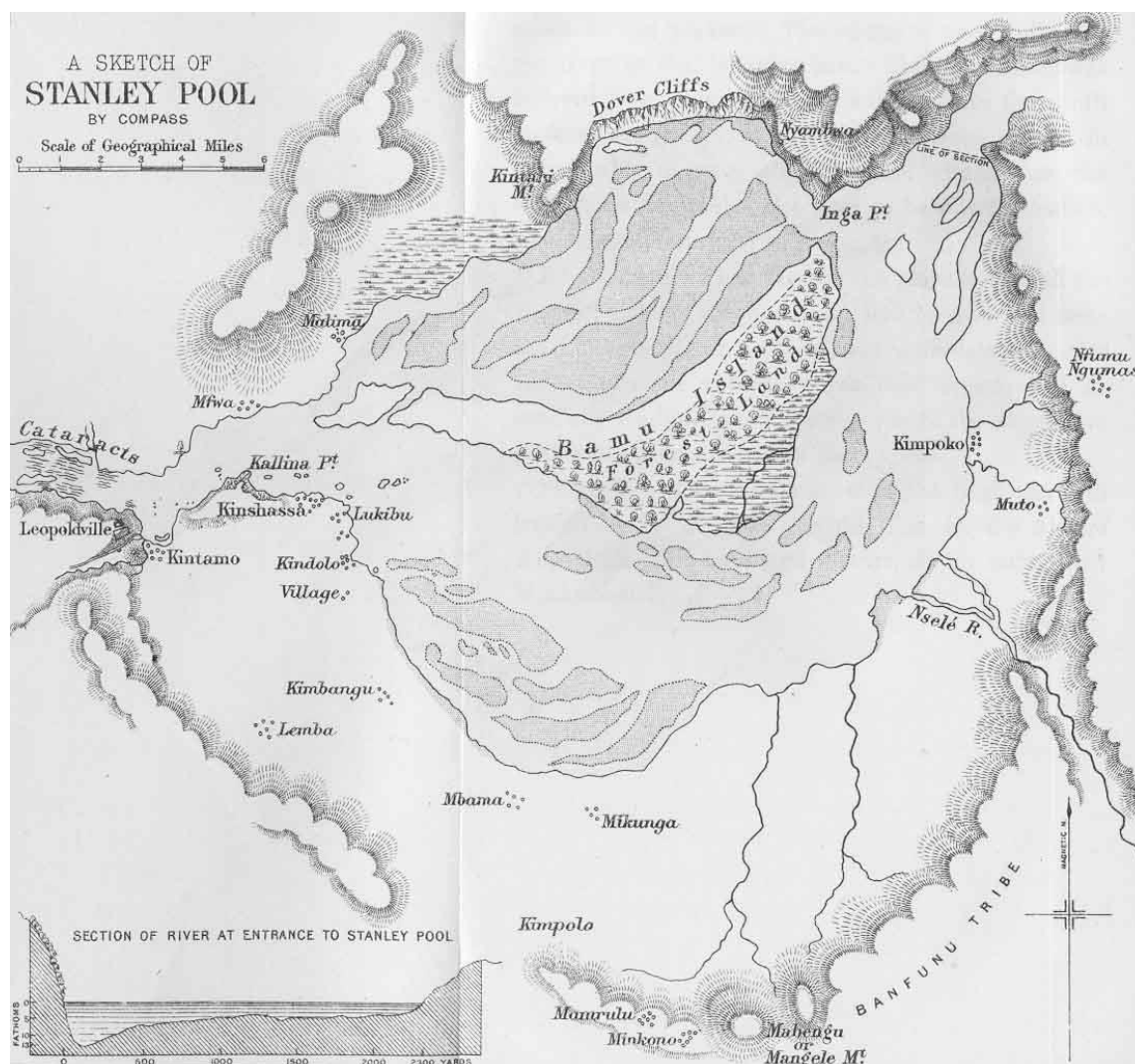
Selon Lumenga Neso, cité par Kapagama, P. et Waterhouse, R. (2009), il y a 40000 ans au moins, que se trouvaient au site actuel de la ville de Kinshasa, des ateliers de taille de pierres et des sièges de véritables industries lithiques (LUMENGA, 1982, 45-47). Au XVI<sup>ème</sup> siècle, il existait à cet emplacement, un grand marché appelé Mpumbu et qui comprenait plusieurs villages et agglomération dont Insasa<sup>12</sup> (Carte 5). A cette époque, eut lieu les premiers contacts entre les missionnaires capucins italiens et Ngobila<sup>13</sup>. Initialement appelée Station de Stanley Pool, la ville de Léopoldville, actuellement Kinshasa, est à née de la 3<sup>ème</sup> expédition de Henry Morton Stanley au

---

<sup>12</sup> **Insasa** vient du mot insa qui signifie marché ou insa-insa qui veut dire petit marché, auquel on ajoute le préfixe locatif ki pour donner Kinshasa.

<sup>13</sup> **Ngobila** était le titre du chef de Insasa.

Congo (1879-1884), expédition qui entraîna l'érection de plusieurs stations le long du fleuve Congo, dont Léopoldville<sup>14</sup>.



Source : Extrait de la revue *The Missionary Herald*, février 1884, p. 62 (Publiée par L. Saint Moulin, 2012)

### Carte 5 : Les anciens villages Téke et Humbu à Kinshasa

Selon L. Saint moulin (2012), c'est à Comber, T. J., de la *Baptist Missionary Society*, que revient sans doute le mérite de la première carte détaillée du Stanley Pool. Elle fut établie au terme d'une navigation autour de cette immense nappe d'eau en octobre 1883 et publiée dès février 1884. Elle est reprise, à un ou deux détails près, dans le premier numéro du « *Mouvement géographique* », en avril de la même année. D'ouest en est, elle porte les indications suivantes : Kintambo, Kalina, Kindolo, Jila, juste avant la rivière de même nom,

<sup>14</sup> **Léopoldville** vient du nom de Léopold II, roi des belges ayant commandité la dite expédition ainsi que les deux premières qui avaient pour but de découvrir cet espace territorial qu'il venait d'acquérir à la suite de la conférence de Berlin sur le partage de l'Afrique.

Kimbangu, Mikunga, Kimpolo. Il y a de plus, assez au sud de Ndolo, le village de Lemba. Jila correspond au toponyme actuel Ndjili, suivi vers l'Est de Kimbangu, Mikunga, Muto et Kimpoko.

BENTLEY, W. H. (1884), cité par le même auteur, écrit qu'en 1881 Ntamo est une collection de village et que ce village est plus exactement une colonie de commerçants Bateke et Bayansi. Selon LEON de SAINT MOULIN, toute la contrée appartenait, il y a un certain temps, aux Bateke, qui avaient réduit en esclavage les *Bahumbu*, qui vivent aujourd'hui dans les collines du sud-ouest. Mais la variole apparut et décima à ce point les Bateke que les Bahumbu secouèrent leur joug et réduisirent en servitude leurs anciens maîtres, en réassumant la propriété du sol. Ce sont donc ces Bahumbu qui sont les anciens occupants de cette partie de la Ville Haute ouest. Ces vieux villages furent rapidement submergés par le développement de la ville nouvelle. Ngaliema lui-même regagna la rive nord du fleuve en 1891 ou au début de 1892. Une dizaine d'années plus tard, presque tout son territoire était occupé par des constructions européennes.

Le poste Léopoldville devient en 1888, le district de Stanley Pool avant de devenir une circonscription urbaine en 1895. Son importance croitra avec l'inauguration du chemin de fer Kinshasa-Matadi en 1898. En 1910, il deviendra le district du Moyen-Congo et chef-lieu du district en 1913. Alors que la capitale du Congo se trouvait jusque-là à Boma. En effet, l'arrêté Royal du 1<sup>er</sup> juillet 1923 opta pour le transfert. Pourtant, ce n'est qu'en octobre 1929 que le déménagement eut lieu de manière effective et que Léopoldville commença à exercer effectivement son rôle de capitale. Boma l'avait été quarante-trois ans, au cours des quels il avait vu défiler sept gouverneurs généraux. C'est en 1957 que Léopoldville recevra sa personnalité civile en tant que ville avec des zones annexes et composée de 11 communes. Kinshasa a eu, en 1978, un statut particulier qui l'élevait au rang de région, actuellement province, dotée de la personnalité juridique et d'une organisation administrative.

Dans une revue de littérature des anciens villages ayant existé sur l'endroit actuel de la ville de Kinshasa, Léon de Saint-Moulin stigmatise la destruction de ces villages par la colonisation qui fut considérée comme une rupture avec les valeurs anciennes qui furent systématiquement détruites par la volonté du colonisateur. Ainsi, des anciennes villes qu'étaient Lemba, Kintambo, Mikunga, devenues toutes des communes urbaines, il ne reste que des souvenirs (De Saint Moulin, 1971, 1976).

La désintégration de ces villages concourut à une nouvelle organisation qui constitua le point de départ d'une société voulue moderne par le colonisateur. Naquirent alors des nouveaux noyaux urbains. Quant aux vastes cités, dites indigènes qui les côtoyaient, elles ne furent pendant longtemps que des camps de travailleurs qui n'accédaient aux quartiers des européens que sur autorisation au moyen d'un laissez-passer, pour effectuer des travaux domestiques ou de corvée.

### **3.2. Croissance urbaine de la ville de Kinshasa**

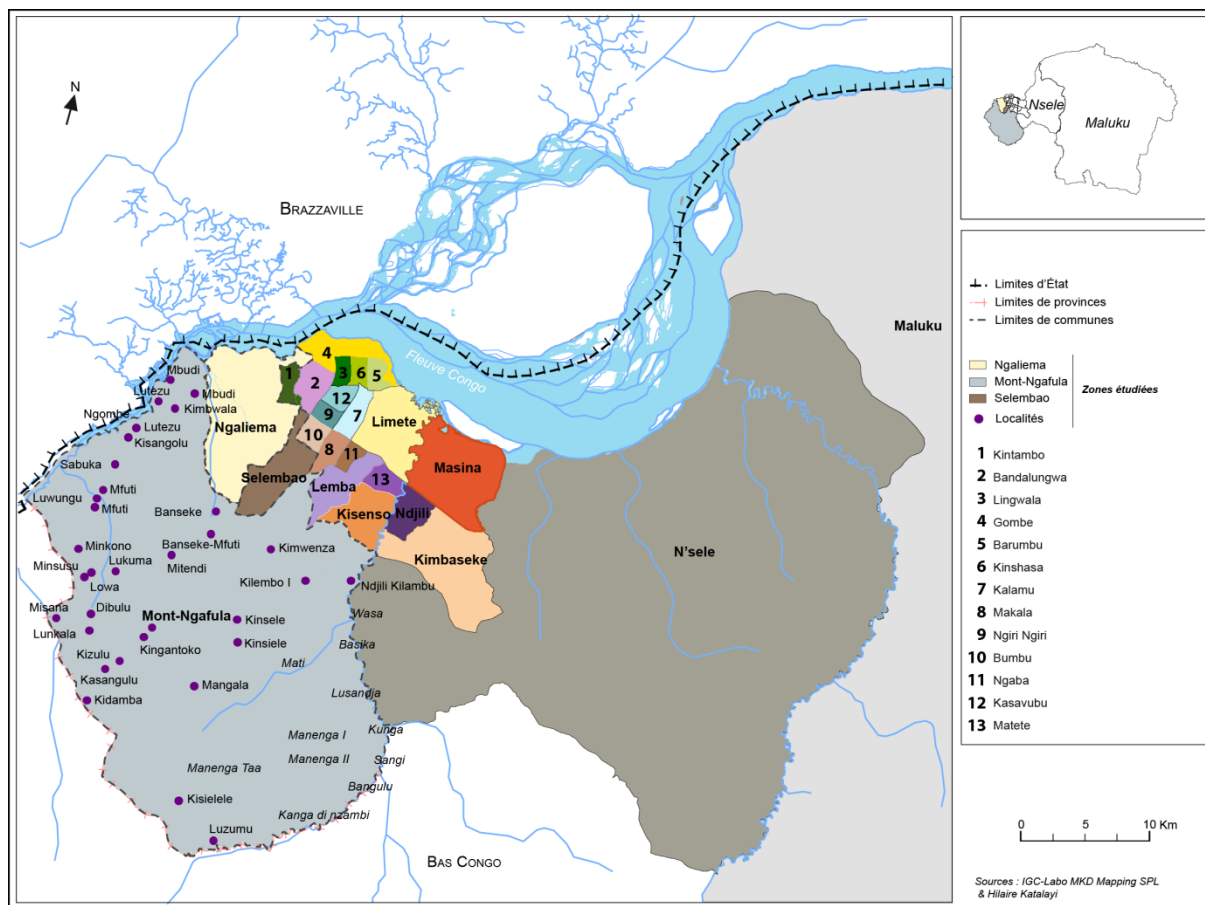
#### **3.2.1. Organisation administrative actuelle**

Actuellement, la ville de Kinshasa est subdivisée en 24 communes (carte 6). L'administration locale définit deux types d'espaces urbains : Kinshasa urbain, qui ne constitue qu'environ le tiers de l'agglomération et Kinshasa urbano rural<sup>15</sup>, le plus large, le moins habité, mais qui pourrait jouer le rôle d'arrière-pays pourvoyeur, si les perspectives d'aménagement pour l'intégration de ces espaces sont envisagées.

Treize communes sont situées totalement dans la plaine (la Ville Basse : Gombe, Kinshasa, Lingwala, Barumbu, Limete, Kalamu, Ngiri-Ngiri, Kasa-vubu, Bandalungwa, Matete, Masina, Kingasani et Ndjili). Huit autres communes (Lemba, Ngaba, Makala, Selembao, Bumbu, Kimbanseke, Nsele et Maluku), bien que situées en partie dans la plaine, commencent par endroit à prendre de l'altitude vers le sud en rejoignant les communes de Kisenso, Mont Ngafula, Ngaliema pour surplomber la plaine alluviale et constituer ainsi la Ville Haute. Ces communes d'extension et périphériques sont peu dense et très étalées. Elles n'obéissent à aucun plan d'aménagement et posent beaucoup de problèmes environnementaux.

---

<sup>15</sup> **Kinshasa urbano rural** : Ce terme évoque le problème de l'administration unique du temps colonial. En effet, l'unité et l'égalité entre la ville et le centre extra coutumier étaient affirmées par l'administration.



**Carte 6 : Division administrative de Kinshasa**

La commune de Mont Ngafula (deuxième avec 358,92 ha) et Ngaliema (cinquième avec 224,30 ha) comptent parmi les cinq plus grandes communes de l'agglomération (Tableau 4). Selembao qui leur est intimement liée occupe la dixième place avec une étendue de 23,18 ha. Mont Ngafula occupe tout le Sud de la ville à l'Ouest de la rivière N'Djili et y atteint le fleuve Congo sur près de 10 km.

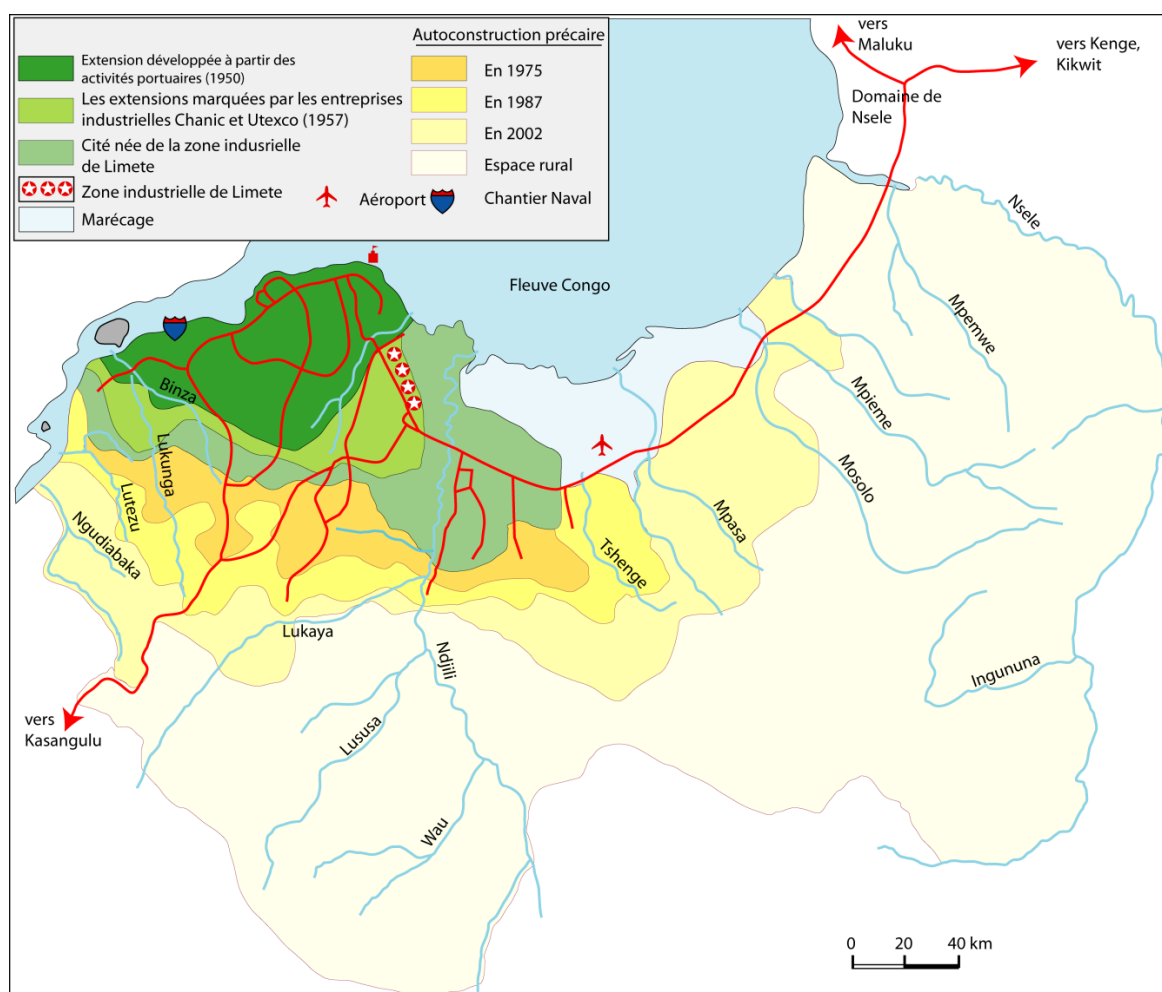
**Tableau 4 : Distribution des échantillons par quartier**

N°	COMMUNE	S. (Ha)	S. HABITEE (Km²)	N°	COMMUNE	TOTALE (ha)	S.HABITEE (Km²)
1	Bandalungwa	6,82	5	13	Lingwala	2,88	2
2	Barumbu	4,72	3	14	Makala	5,60	5
3	Bumbu	5,30	5	15	Maluku	7.948,80	-
4	Gombe	29,33	9	16	Masina	69,73	12
5	Kalamu	6,64	5	17	Matete	4,88	4
6	Kasa-vubu	5,04	4	18	<b>Mont Ngafula</b>	<b>358,92</b>	<b>71</b>
7	Kimbanseke	297,7 8	50	19	N'Djili	11,40	7
8	Kinshasa	2,87	3	20	Ngaba	4,00	3
9	Kintambo	2,72	3	21	<b>Ngaliema</b>	<b>224,30</b>	<b>52</b>
10	Kisenso	16,60	14	22	Ngiri-Ngiri	3,40	3
11	Lemba	23,70	11	23	N'Sele	898,79	42
12	Limete	67,60	10	24	<b>Selembao</b>	<b>23,18</b>	<b>18</b>

Source : Hôtel de ville de Kinshasa, 2012

### ***3.2.2. Une croissance tentaculaire***

L'évolution de la ville de Kinshasa a suivi dès le début, les activités industrielles grâce à la prospérité économique et au souci de stabilisation de la main d'œuvre et ensuite, il s'est agi d'un simple prolongement des espaces planifiés par des populations démunies, non seulement en quête d'une parcelle d'habitation, mais aussi et surtout pour profiter de la commodité de ces cités planifiées. Ces espaces d'extension ont été réalisés de façon anarchique, sans suivre les normes urbanistiques officielles. La ville s'est donc étalée dans toutes les directions, de façon envahissante et peu maîtrisée (carte 7).



Source : I.G.C., KATALAYI, H., 2012 (superposition des cartes de l'Atlas de Kinshasa et l'image SRTM, WRS2 TILES GLCF, Février 2008)

**Carte 7 : Croissance tentaculaire de la ville de Kinshasa**

Les actions urbaines ont suivi l'évolution des politiques publiques et les changements des acteurs impliqués à la mise en place des entités urbaines de chaque période. Ainsi la carte 8 présente une croissance en quatre moments : les extensions développées à partir des activités portuaires, les extensions marquées par les entreprises industrielles Chanic (Chantier Naval et Industriel du Congo) et Utexco (Usine Textile du Coton), les cités planifiées nées de la zone industrielle de Limete et les zones d'extension de la troisième génération.

### **A. Les extensions développées à partir des activités portuaires**

Léopoldville fut fondée le 03 décembre 1881 par Stanley, le capitaine Braconnier et les lieutenants Valcke, Le Marinel et Libbrecht. C'était la quatrième



station de l'Association internationale du Congo. Elle fut établie sur la baie de Ngaliema à l'endroit dénommé Léo II. La localité de Kinshasa, située au bord du fleuve à une dizaine de kilomètre en amont, se développa rapidement. Elle se trouvait au terminus du chemin de fer venant de Matadi ; l'endroit était particulièrement favorable pour y établir un port. En 1923, les deux localités furent réunies et constituèrent le district urbain de Léopoldville. En 1933, en vertu d'un arrêté royal daté du 29 juin, Léopoldville devient la capitale du Congo Belge. Le 25 juin 1941, une ordonnance du Gouverneur Général abrogeait le régime du district urbain, et Léopoldville fut constituée en ville. Celle-ci est administrée par un Commissaire de District, assisté d'un Comité Urbain composé de huit membres (DEQUAE, A. 1949).

A sa création, le 14 avril 1882, Kinshasa n'était qu'un petit bourg colonial à l'époque avec une superficie de 365 km<sup>2</sup> en 1898. De destination commerciale, le bourg était situé au bord du fleuve Congo et n'était qu'un petit centre commercial et ne remplissait pas encore les capacités d'un centre administratif. Dans ses prémisses, la ville débute par Kintambo en 1887 et constituera une plate-forme commerciale hollandaise. Entre 1910 et 1930, à partir des activités portuaires, le transfert de la capitale de Boma à Kinshasa et la construction du chemin de fer, il y eut un boom sur la dynamique démographique et spatiale de la ville ; avec une population estimée à 10.000 habitants en 1910 (Lelo Nzuzi, 2008). On a vu se développer les extensions de la zone industrielle de Ngaliema à l'ouest. De cette véritable métamorphose de la ville naîtra la première agglomération entourée des communes telles que : La Gombe, Kintambo, Kinshasa et Barumbu (Ex Kalina) et mise en place par le plan d'aménagement de la Gombe, avec environ 17.000 habitants sur 5000 hectares en 1922.

Signalons que les cités Barumbu, Lingwala, Kinshasa et Kintambo ont été conçues pour accueillir à l'origine la main-d'œuvre dont la ville avait besoin, et ont également servi de premières communes d'accueil aux nouveaux venus à Kinshasa. Elles sont denses et dégradées avec fonction d'accueil très marquée. Les actifs dominants sont les employés, ouvriers et travailleurs indépendants.

A l'issue de cette expansion de la ville et de son économie, la première couronne comprend les communes de la Gombe qui concentre le centre des affaires et le quartier européen ainsi que les anciennes cités indigènes. Cet afflux des populations vers la ville incita les autorités de se doter d'instances de régulation capables de proposer un

plan d'aménagement de la ville. Ce n'est en 1950 qu'une nouvelle régulation sur l'espace face à l'étalement, donna une nouvelle impulsion à la ville lui procurant des options régionales. Ce décret sur l'urbanisation fut signé le 21 février 1949 règlementant la délivrance des permis de conduire, la modification des reliefs, la démolition, le lotissement, l'acquisition ou l'aliénation des parcelles et les changements de l'environnement urbain. C'est la naissance d'un service d'urbanisation au niveau national et urbain. C'est à cette époque que fut construites les communes dites planifiées. Ces communes disposaient des routes construites en dur et des parcelles spacieuses souvent supérieures à 1000 m<sup>2</sup>. Les eaux usées et les eaux de ruissellement étaient évacuées grâce à un système de canalisation fonctionnel. Les activités informelles étaient faibles dans les rues. L'accessibilité automobile et pédestre était bonne et aménagée. Les infrastructures sont présentes ; elles sont en bon état, mais sous-utilisées. Le déplacement se faisait essentiellement en véhicules individuels à cause de faible demande de transport en commun. Dans ces communes, la densité était faible, soit 20 habitants à l'hectare (Kashimba, K. G., 2008).

## **B. Les extensions marquées par les entreprises industrielles (CHANIC et UTEXCO)**

Les nouvelles entreprises qui ont marqué ces extensions dans la partie ouest de la ville (1930-1950) sont CHANIC (Chantier Naval et Industriel du Congo), UTEXCO (Usine Textile du Coton). De nombreuses activités industrielles se développèrent dans la zone portuaire qui s'étendit vers le sud. Ainsi sur la brousse de Basoko se développa la cité de Kintambo où UTEXCO (Usine Textile du Congo) et CHANIC (Chantier Naval et industriel du Congo) érigent des logements pour leurs travailleurs. Au même moment, une autre nouvelle zone industrielle est ouverte à proximité de l'aéroport de N'dolo, à l'est.

En fait, entre 1950 et 1960 voit le jour une nouvelle dynamique sur la notion de la ville dans son contexte spatial. L'on remarque véritablement des modifications sur la perception et la gestion de l'espace, par l'établissement d'une politique bien précise et rigide au sujet des perspectives de développement avenir de la ville. Cela fut coulé dans un plan d'aménagement appelé Plan Van Malleghem (Architecte – Urbaniste belge). Ce plan avait cinq objectifs de ('):

- 1) Déconcentrer et atténuer la centralité de la Gombe vers la plaine de Lemba ;
- 2) Décongestionner en organisant les extensions urbaines et de densifier les cités indigènes ;
- 3) Aérer la zone industrielle du nord-ouest et nord en créant une nouvelle à Limete au sud-est ;
- 4) Densifier le flux de transport, c'est-à-dire de développer le secteur de communication en développant les routes et en créant un nouvel aéroport international celui de Ndjili au sud de la ville ;
- 5) Etendre les quartiers européens vers les collines de l'ouest de la ville en l'occurrence à Ngaliema.

Le Van Malleghen s'est appuyé sur le contrôle de l'exode rural et l'organisation de l'espace en zoning. La plaine a été répartie en plusieurs zones : habitat, industries, équipements publics et infrastructures de transports.

A l'ouest, profitant d'une bonne aération et de la proximité avec le centre-ville, les quartiers Joli Parc et Djelo Binza, avec une belle vue panoramique sur le fleuve et profitant de la proximité avec le centre-ville, furent construits (Planche 2).



**Source :** Enquêtes, KATALAYI, 2012

## **Planche 2 : Ma Campagne dans la commune de Ngaliema**

Sur la même période et toujours en vue de dégager les anciennes cités sursaturées, d'autres lotissements ont été initiés à partir de 1940 et surtout de 1945 à 1955. Kasa-Vubu et Ngiri-Ngiri par exemple, étaient des quartiers à habitat individuel de qualité moyenne.

La construction des logements était dans l'ensemble laissée à l'initiative individuelle. Ces communes disposaient de l'eau courante, de l'électricité et étaient bien assainies. Les activités de la rue y sont comparables à celles des anciennes cités qui sont

focalisées sur deux grands marchés urbains : Gambela et Bayaka. Jean FLOURIOT (1975), confirme à ce propos que « le commerce est ici très intensément pratiqué et traduisant les fonctions d'échanges actives, des liaisons et des loisirs assis sur une structuration de l'espace très remarquable. »

### **C. Les cités planifiées nées de la zone industrielle de Limete (1950-1960)**

Pendant la même période de 1950-1960, la zone industrielle de Limete s'étend sur une superficie de 5512 hectares. Elle orientait les industries lourdes au bord du fleuve, les éloignant de toute habitation dans le but d'éviter toute contamination pouvant être causée par les déchets toxique issus de ces industries.

Les cités planifiées nées de cette zone industrielle sont les quartiers Bandalungwa, Kalamu, Lemba, et Matete, constitués de logement en bandes ou isolés construits pour les fonctionnaires. On y retrouve une population d'un niveau social supérieur à la moyenne, c'est-à-dire, les cadres moyens, des clercs et employés qualifiés, à l'exception de Matete plus ouvrière. Ces communes étaient cadastrées, planifiées et dotées des commodités urbaines. Elles disposaient des routes construites en dur (bitumées). Les eaux usées et les eaux de ruissellement étaient évacuées grâce à un système de canalisation généralement fonctionnel. Les activités informelles étaient faibles dans les rues. L'accessibilité automobile et pédestre était bonne et aménagée. Les infrastructures étaient présentes ; elles étaient en bonne état, mais sous utilisées. Les déplacements se faisaient généralement en véhicules individuels à cause de faible demande de transport en commun. Dans ces communes la densité était faible, soit 20 habitants à l'hectare.

### **D. Les zones d'extension de la troisième génération (après 1960)**

Les zones d'extension de la troisième génération sont généralement les plus excentrées et n'ont pas de zone industrielle correspondante. La ville est ici marquée par une rupture dans sa philosophie d'implantation. Dans cette aire urbaine, apparaît deux types distincts d'urbanisation : d'une part les quartiers à habitat non planifié précaire et, d'autre part, les quartiers d'auto construction planifiée et lotis.

## **LES EXTENSIONS D'AUTO - CONSTRUCTION PLANIFIEES ET LOTIES**

Sur le plan spatial, par leur position périurbaine dans l'agglomération les quartiers d'autoconstruction planifiés et lotis appartiennent à la catégorie des cités d'extension, étant donné leur genèse qui remonte à la période postindépendance, soit deux décennies après. Cependant, contrairement aux catégories spatiales décrites précédemment, ces quartiers s'individualisent comme des espaces d'extension périphérique, mais lotis et planifiés. C'est le cas des quartiers comme Joli-Parc, Djelo Binza dans la commune de Ngaliema, plus tard de la Cité verte dans la commune de Selembao et de la Cité La Colline dans la commune de Mont Ngafula. La présence de ces quartiers a joué dans la dynamique de la croissance urbaine, dans la mesure où, elle attire de nombreuses populations venues s'installer dans les espaces environnants pour profiter des commodités de la vie dans les cités planifiées et loties.

## **LES EXTENSIONS A HABITATION NON PLANIFIEE PRECAIRE**

Peu avant l'indépendance et après 1960, la distribution de terres s'est effectuée d'une façon désordonnée, sur deux axes. Vers le sud (exemple FONCOBEL, actuel Kimbangu) formant ainsi les actuelles communes de Ngaba, Makala, Bumbu, et Selembao. Tandis que plus loin à l'Est, au Sud de Matete et Sud-Est de Ndjili, se créa le deuxième axe d'occupation non planifiée précaire et d'auto construction. Cette progression spatiale donna naissance aux actuelles communes de Kisenso, Kimbanseke et Masina.

Ces occupations furent motivées par la forte demande des logements et le laisser-faire politique. C'est ainsi que les chefs de terres réhabilités dans leurs droits ancestraux dénoncèrent des contrats passés avec l'autorité coloniale sur les terres domaniales et commencèrent à vendre des terres jusqu'aux confins du territoire urbain.

Par ailleurs, l'action de regroupement, ou partis politiques fut marquée par l'occupation des terres par clan ou affinités tribales. Divers autres quartiers ont été créés dans la suite par des groupes ethniques ; c'est ainsi que sont nés les communes de Selembao, Bumbu, Kimbanseke par les ressortissants de la tribu Kongo, membres du parti politique ABAKO (Association des Bakongo). Tandis que la commune de Limete fut créée par l'Union de la tribu Teke (UNIBAT) sous l'impulsion de son leader Pierre Mombele.

Morphologiquement, ces quartiers d'auto construction spontanée se distinguent dans le tissu urbain de Kinshasa par leur caractère peu différencié et peu structuré. On les identifie par la médiocrité de leurs constructions, l'absence et l'insuffisance des équipements socio collectifs de base. Sur des fronts pionniers urbains, les constructions sont réduites à des abris provisoires élaborés avec des matériaux de récupération.

Ce sont justement ces espaces périphériques de la ville de Kinshasa qui intéressent notre étude. Il s'agit donc des zones d'extension de la troisième génération, c'est-à-dire, les installations irrégulières, comme on peut le voir sur la photo 8, au-delà des cités planifiées et équipées des années 1950 – 1960. Ce sont en fait des espaces conquis par les populations attirées par les chefs politiques pour disposer d'un appui dans la lutte pour le pouvoir. Ces extensions ont explosé et se sont répandues comme un flot sur toute la plaine et même sont allées à l'assaut des collines.

Au début de ces installations (c'est-à-dire dans la plaine), comme le note Flouriot, ces extensions, si elles se sont établies dans l'anarchie, ne se sont pas faites dans le désordre. C'est l'« *urbanisme mimétique* » : les chefs coutumiers qui détenaient la terre poursuivaient la parcellisation en prolongeant le plan mis en place par l'administration. L'absence d'infrastructures n'est pas trop durement ressentie. L'habitat montre *une urbanisation de la population*. La plupart des maisons sont en matériaux durables, toits de tôles et briques de ciment. L'architecture extérieure subit nettement l'influence des maisons européennes. Jusque-là l'évolution de la ville respectait un minimum de normes. C'est en allant de plus en plus vers le sud, à la périphérie que l'occupation urbaine de la périphérie a pris une tournure dramatique, comme on peut l'observer sur la photo 1.



Source : Enquêtes KATALAYI, 2012

**Photo 1 : Quartier Madiata (Selembao)**

Les maisons sont établies sur une pente raide sans ordre, ni précaution. L'accessibilité est très difficile par manque de route. La circulation se fait par des sentiers ou en se faufilant dans les parcelles. Il est donc impossible de raccorder un tel quartier en eau potable ou en électricité. La population consomme l'eau de la rivière ou des puits.

Au total, on peut bien distinguer à Kinshasa une physionomie spatiale en sept zones comme on le voit dans le tableau suivant : la zone résidentielle, l'ancienne cité, la nouvelle cité, la cité planifiée, l'extension sud, l'extension Est et les extensions périphériques (tableau 5 et carte 8).

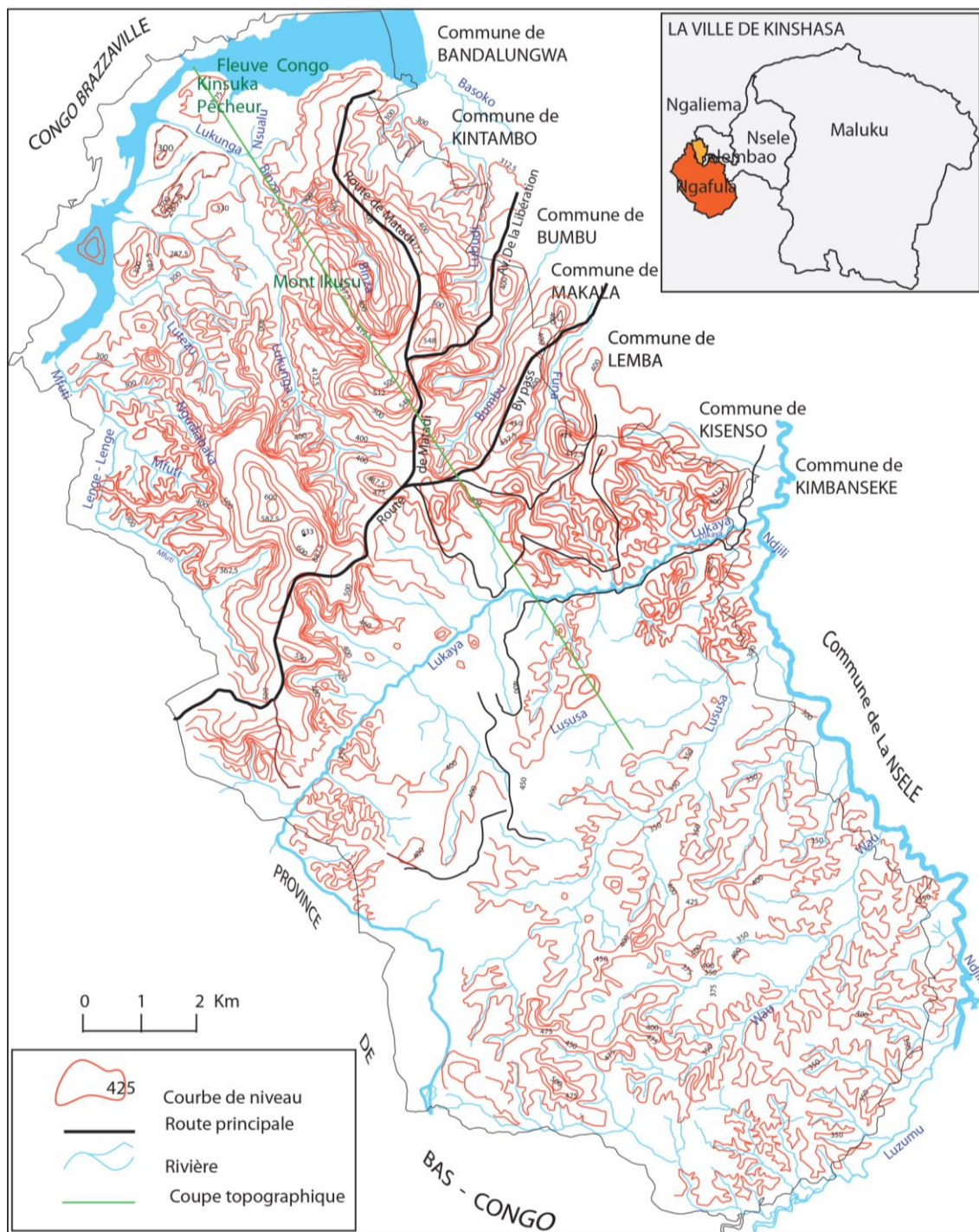


**Tableau 5 : Physionomie spatiale de la ville de Kinshasa**

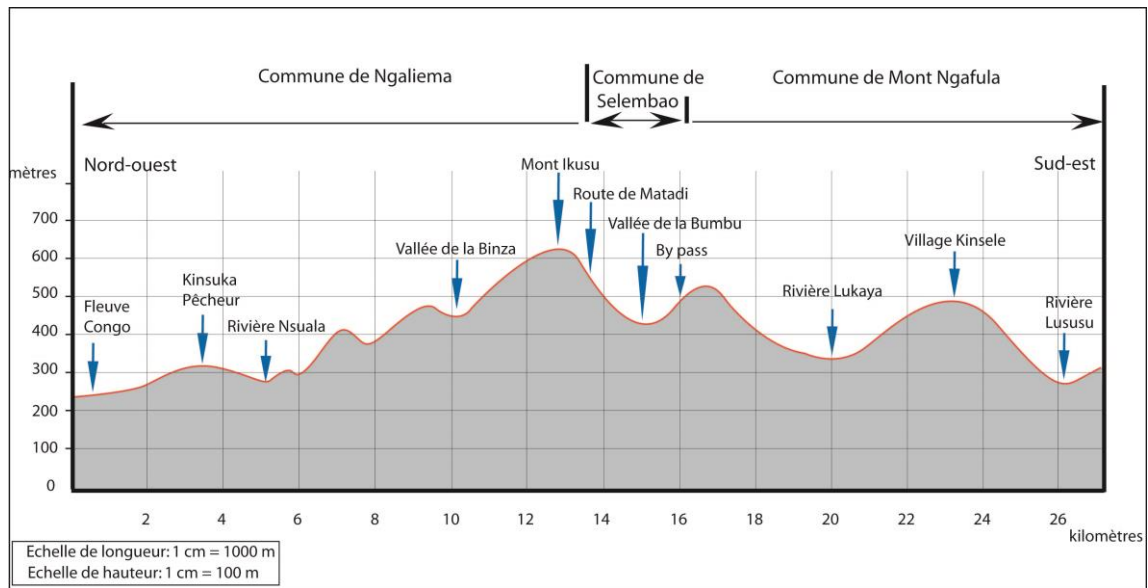
PERIODE	ZONE	COMMUNE	QUARTIER EXCENTRIQUE ET D'EXTENSION
<b>AVANT 1960</b>	Zone résidentielle	Gombe	Binza kinsuka
		Limete	Mombele
		Ngaliema	Kingabwa, djelo Binza et joli parc.
	Ancienne cité	Barumbu	
		Kinshasa	
		Kintambo	
		Lingwala	
	Nouvelles cite	Kalamu	Foncobel
		Kasa-vubu	Sinaco
		Ngiri-ngiri	
	cité planifiée	Bandalungwa	
		Lemba	Livulu, Kojelos
		Matete	
		Ndjili	Ndjili brasserie, Imbu
<b>APRES 1960</b>	Extension sud	Bumbu	
		Makala	
		Ngaba	
		Selebao	Cite Verte
	Extension est	Kimbanseke	
		Kisenso	
		Masina	
	d'extension périphérique	Maluku	
		Mont-Ngafula	Cite de La Colline,
		N'sele	

Source : Hilaire KATALAYI, 2012





**Carte 9 : Topographie de la Ville Haute ouest**



Source : Hilaire KATALAYI, 2013

**Figure 3 : La coupe topographique de la Ville haute**

La carte 8 reprend les trois communes de la Ville Haute ouest qui va du fleuve Congo au nord-ouest jusqu'à la rivière Luzumu. La coupe topographique d'orientation nord-ouest (de Kinsuka pêcheur) vers le sud-est (jusqu'au village Kinsele) souligne la morphologie de ce terrain très accidenté avec des courbes de niveau très serrées qui laissent entrevoir une zone de plusieurs collines. Les altitudes varient entre 200m au niveau de la plaine alluviale et remontent progressivement pour culminer dans les collines de Mont Ngafula à 620m au niveau de Mbenseke, puis redescend petit à petit vers la rivière Luzumu.

Le fleuve Congo, la rivière Mfuti et la province de Bas-Congo constituent la limite nord-ouest et ouest de cette zone collinaire. Au Nord - Est et à l'Est, la Ville Haute est limitée par les communes de la Gombe, Bandalungwa, Kintambo, Bumbu, Makala, Lemba et Kisenso et la rivière N'djili, qui la sépare d'avec les communes de Kimbanseke et de N'sele ; tandis qu'au sud, les rivières Luzumu et Mvulu Mwesi la sépare d'avec la province de Bas-Congo. Cette vaste zone s'étend d'Ouest en Est entre les longitudes de 15°24' et 15°30'30'' et du Nord au sud entre les latitudes de 4°19'30'' et 4°41'. Fortement accidentées et entaillées par des ravins, des cirques et des éboulements créés par des érosions très actives, ces collines et plateaux sont séparés par des vallées où coulent plusieurs cours d'eaux dont la pente suit la zone de partage des eaux marquée par la tracée de la route de Matadi et la Nationale N°1.

Les rivières du Nord, dont les plus importantes sont Lukunga, Binza, Ngudiabaka, Mfuti, Lenge-Lenge et Lubudi drainent leurs eaux vers le fleuve Congo. Tandis que celles du sud, dont les plus importants sont Lukaya, Lususu, Luzumu et Wau, conduisent les eaux vers la rivière Ndjili. Cette architecture organise la Ville Haute ouest en deux grands blocs. Celui du nord urbain, reste le plus habité et celui du sud rural, très peu peuplé. Les conflits fonciers entre la tribu Kongo et le rôle politique du pouvoir central empêchèrent l'extension de la ville vers le sud.

Les versants sableux permettent d'observer une érosion qui revêt parfois des aspects catastrophiques, emportant des superstructures et même les ouvrages d'infrastructure. Ces sables constatés depuis la rive gauche de la N'djili, ont une uniformité remarquable dont la granulométrie comprend 80 % au moins en poids d'éléments compris entre 0,08 mm et 0,5 m, selon les études de la mission Française d'urbanisme réalisée par le cabinet ARSAC et CEGET coopération en (1967). Les collines de l'ouest et du sud-ouest de Kinshasa sont donc constituées par un immense amoncellement de mini-billes qui ne demandent qu'à dévaler au moindre effort. Le phénomène érosif a donc été étudié et les conclusions étaient les suivantes : l'effet érosif des pluies est insignifiant lorsque leur durée ou leur intensité tend vers zéro. Sinon il y a érosion.

Suivant ces indications, l'urbanisation est à la rigueur possible, si elle est limitée au sommet des dômes, sur les pentes inférieures à 5°. Le versant peut rester en équilibre avec la savane substeppique naturelle jusqu'à une pente de 12°. Faute de couverture végétale l'érosion démarre même sans circulation piétonnière.

De plus, le canevas de voirie qui n'a pas tenu compte du relief est à l'origine de l'érosion constatée d'autant que les descentes d'eaux n'ont pas été envisagées. Pour l'avenir, il reste possible d'envisager la voirie en nombre limité de voies, en canalisant les eaux collectées et en les restituant en fond de thalwegs sous pente inférieure à 8 % pour éviter l'érosion régressive.

Ces sites dominés par les collines semblent impropres à l'implantation humaine, sauf, à condition d'un fort aménagement. Cependant, certaines vallées se prêtent à l'aménagement des sites touristiques : cadre de repos des citadins et des voyageurs de passage à Kinshasa pendant le week-end.

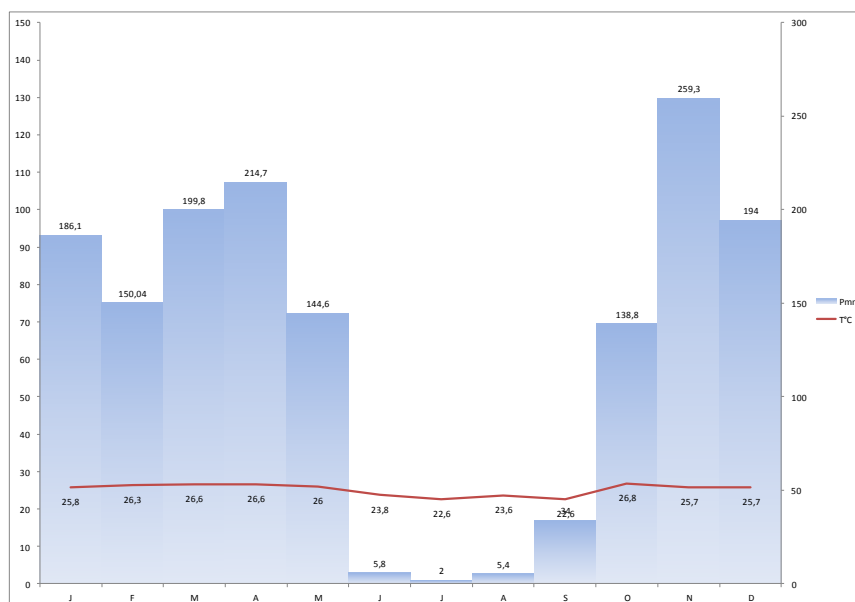


Il se dégage, de nombreux écrits antérieurs intéressés à l'éco climatologie de la région de Kinshasa, que son climat est du type tropical, c'est-à-dire humide et chaud. Selon la classification de Koppen, il est du type AW<sub>4</sub>, où généralement, la saison de pluie est très longue et compte huit mois : d'octobre à mai, avec un creux fluctuant de décembre à février. Les pluies sont à nouveau abondantes en mars et avril qui dominent par leurs maxima la deuxième période pluvieuse. En mai, la saison sèche s'annonce par la baisse des températures maximales et l'irrégularité des précipitations et dure 4 mois, soit de juin à septembre.

**Tableau 6 : Données pluviothermiques de la station Djelo- Binza**

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	TM A
<b>Pm m</b>	186 ,1	150, 04	199, 8	214, 7	144, 6	5,8	2,0	5,4	34, 0	138, 8	259, 3	19 4	127, 9
<b>T°C</b>	25, 8	26,3	26,6	26,6	26,0	23, 8	22, 6	23, 6	22, 6	26,8	25,7	25, 7	25,0 7

Source : Station de Djelo – Binza (2011)



**Figure 4 : Diagramme ombrothermique, station de Binza**

L'humidité relative dont la moyenne est de 80,39% varie de 74,9 à 83 ; 6% au cours de l'année. La moyenne de température est de 24,3°C. L'amplitude thermique est

de 4,2°C, alors que le total annuel de pluies s'élève à 1652 mm par an. D'un point de vue pratique, l'aménageur et l'entrepreneur peuvent avoir la certitude de travailler dans des bonnes conditions sans risque de pluies, de débuts juin au 15/20 Septembre. Ce climat est nuancé par les facteurs locaux notamment la proximité du pool<sup>8</sup> et l'altitude. Qui offrent ainsi aux communes de Mont –Ngafula, Ngaliema et Selembao (dans sa partie Sud), un microclimat avec des mêmes fluctuations que le climat de Kinshasa en général.

En effet, ce microclimat tropical chaud et humide modéré, tire origine des influences des brises des vallées qui soufflent de bas de vallées vers les sommets de collines en y apportant une certaine fraîcheur. C'est justement la raison qui explique l'édification des quartiers de haut standing dans les collines et plateaux : Maman Mobutu, Cité Verte (Mont-Ngafula), Ma campagne, Pigeon (Ngaliema), autour desquels ont poussé des habitations auto construites. Comme il pleut presque pendant 8 mois, les fortes précipitations sous forme d'averses influencent beaucoup la morphologie dans ces zones des collines. Ces pluies causent souvent la destruction de sol des collines qui sont dénudés, et provoquent ainsi les érosions aboutissant à des ravins profonds.

Le périmètre non urbanisé de Kinshasa est couvert d'une savane herbeuse parsemée d'arbuste. En général le sol pauvre sur les sables du Kalahari est constitué des substrats relativement secs, dus en partie à leur faible réserve en eau. Le déficit hydrique durant la période de Mai à Août est à l'origine du caractère mésophyte et arbustif de la savane. Il s'agit d'une savane dérivée d'origine anthropique, résultat de nombreuses actions dévastatrices de la forêt entreprises par la population pour la recherche du bois de chauffage, l'abattage des arbres pour le charbon de bois et la pratique de l'agriculture itinérante sur brûlis.

A la savane, s'ajoutaient autrefois des galeries frontières dans les vallées. Ces formations sont spectaculairement aussi soumises à une déforestation incontrôlée et écologiquement très préjudiciable. DE MAXIMY soulignait, il y a déjà plus de 30 ans « qu'en quinze ans, les étendues forestières boisées périphériques de la capitale dans ses parties méridionales et orientales avaient reculé de 50 km sur de larges étendues le long des axes routiers.

Actuellement, la forêt a presque disparu. On peut rencontrer encore quelques lambeaux conservés comme sur le plateau de l'Université de Kinshasa et au quartier Binza Météo dans la commune de Ngaliema. Par contre, dans le périmètre urbain, la forêt est remplacée par un couvert végétal artificiel des plantes nécessaires en majorité fruitières composées des avocatiers, orangers, manguiers, etc. On remarque aussi par endroit certaines cultures d'eucalyptus et d'acacias dans les espaces verts de la ville et d'autres plantes à croissance rapide qui elles, prennent le relais. C'est le cas du bosquet appelé *Saint Valentin*<sup>16</sup> à l'Université Pédagogique Nationale et de l'espace vert Bianda à Mont Ngafula.

L'impact de la forêt ne se limite pas seulement à son rôle édaphique de pédogénèse, mais aussi dans le cadre climatique, dans la pluviogénèse et le réchauffement atmosphérique par effet de serre dans le cas de déforestation. Malheureusement, l'utilisation draconienne des arbres comme bois de chauffe est en train de mettre à mal l'équilibre environnemental de la Ville Haute.

De ce fait, la forêt joue un rôle primordial dans la formation, la protection et l'évolution du sol. Elle apporte de l'humus du sol servant de matières nutritives à partir des feuilles mortes. Mais, dans les secteurs déboisés en pente, comme c'est le cas dans la Ville Haute, des rigoles et plus couramment des ravins et ravines entaillent les versants et menacent dangereusement cette partie de la ville en coupant des nombreuses voies de communication, comme on l'analysera plus tard.

### **3.3.2. A l'origine de la ville haute**

Jadis, **Mont Ngafula** fut un grand village situé dans un territoire suburbain et qui se trouvait sur la terre des Bahumbu, qui en sont natifs et propriétaires. Ce nom de Mont-Ngafula tire son origine de deux mots à savoir : *Mont* qui signifie colline et *Ngafula*, nom du chef (Kapita) du village. Selon le rapport de la commune, avant l'indépendance de la République Démocratique du Congo, cette partie de la ville de Kinshasa avait connu une immigration du peuple Teke, venu pour la plupart de la partie sud-ouest de la République du Congo Brazzaville (Rapport annuel, Exercice 2010). A

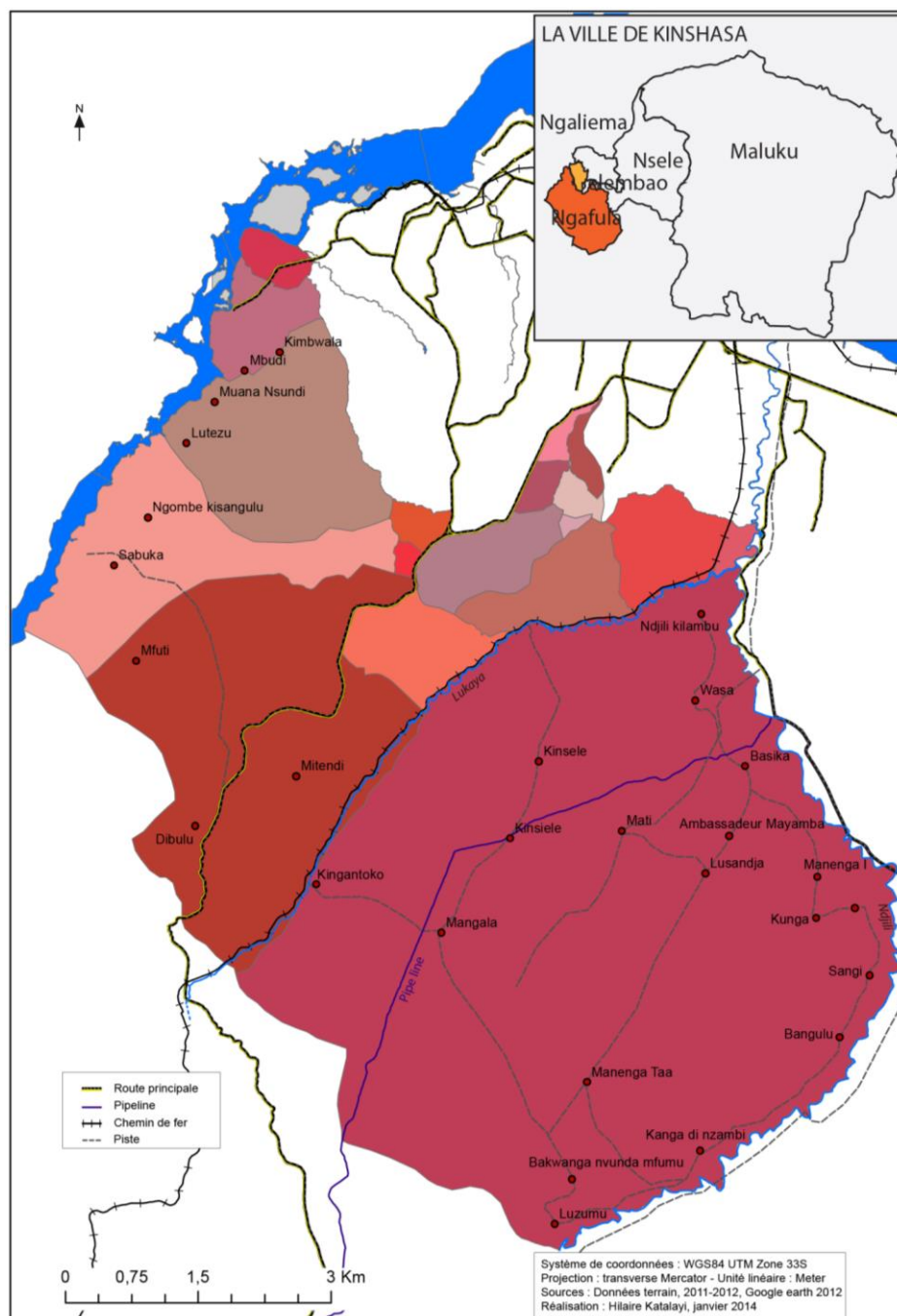
---

<sup>16</sup> **Saint Valentin** : nom du bosquet mis en place par le Professeur MBAYA N. et les étudiants du Département de biologie de l'Université Pédagogique Nationale. Ce Bosquet est ainsi nommé par les étudiants, par allusion à la fête des amoureux, célébrée chaque année en date du 14 février. A ce jour, ce bosquet est devenu un cadre idéal de repos et de refuge, pour les étudiants en particulier et en général pour qui le voudrait.



cette même époque, un autre groupe, les Laris bien que formant une infime minorité, vint s'installer à côté des Teke qui les avaient précédés.

Mont-Ngafula est devenu par le décret-loi du 13 octobre 1959 portant organisation des communes et des villes notamment en ses articles 117 à 123, une zone annexe et a cessé d'être un grand village des Bahumbu et, par le même fait, elle a été détachée du territoire de Kasangulu dont elle dépendait et fut rattachée à la ville de Kinshasa. Huit ans après, la zone annexe entre dans le statut spécial des communes suburbaines par l'ordonnance loi n°67-117 du 10 avril 1967 portant organisation territoriale, administrative et politique. Cependant, par l'ordonnance présidentielle n° 008-24 du 20 janvier 1968, la commune suburbaine de Mont-Ngafula a obtenu le statut des communes urbaines de la capitale, consacrant ainsi sa création officielle en tant que commune urbaine (Carte 10).



**Carte 10 : La présentation de la commune de Mont Ngafula**

Située au Sud-Ouest de la ville de Kinshasa, l'actuelle commune de Mont-Ngafula faisant partie des *zones annexes des Léopoldville* a été intégrée dans celle-ci et a eu le statut de commune par l'arrêté n°69-0042 du ministère de l'intérieur du 23 janvier 1969 fixant les communes de Kinshasa au nombre de 24. La commune de Mont-Ngafula a une superficie de 358,90 km<sup>2</sup> (quatrième en superficie) avec une population de 223.132 habitants, soit une densité de 622 habitants par kilomètre carré. Elle est

limitée : 1° Au nord par les communes de Makala, Selembao, Lemba et Kisenso ; 2° Au Sud par le territoire de Kasangulu (Bas-Congo) ; 3° A l'Est par les communes de N'djili, Kimbanseke et N'sele ; 4° A l'Ouest par la commune de Ngaliema et la République du Congo. La commune de Mont-Ngafula a une vocation agro-pastorale et touristique. Cependant, elle éprouve d'énormes difficultés pour la réhabilitation de routes de desserte agricole et la répartition des ponts.

La commune de **Ngaliema** (Carte 11) est créée le 12 Octobre 1957 par l'arrêté n° 21/429 du 12 Octobre 1957 du gouverneur de la province de la ville de Léopoldville fixant le nom, les limites des communes et les annexes de la ville de Kinshasa, alors Léopoldville, avec Monsieur Wery René comme premier bourgmestre. La commune doit son appellation à un ressortissant du Congo Brazzaville, Ngaliema Insi, qui avait traversé le pool Malebo et s'est installé au mont Ngaliema après avoir vaincu Lingwala qui s'y trouvait. Monsieur Ngaliema est resté au mont Ngaliema jusqu'à l'arrivée de monsieur Henry Morton Stanley avec qui il a signé le « traité de fraternité" en 1881.

Elle est l'une des 24 communes de la ville de Kinshasa, avec 526.231 habitants concentrés dans une superficie de 224,30 km<sup>2</sup>, soit une densité de 2346 habitants par kilomètre carré. Elle est subdivisée en 21 quartiers. Elle est classée deuxième en population et quatrième en superficie.



**Carte 11 : Présentation de la commune de Ngaliema**

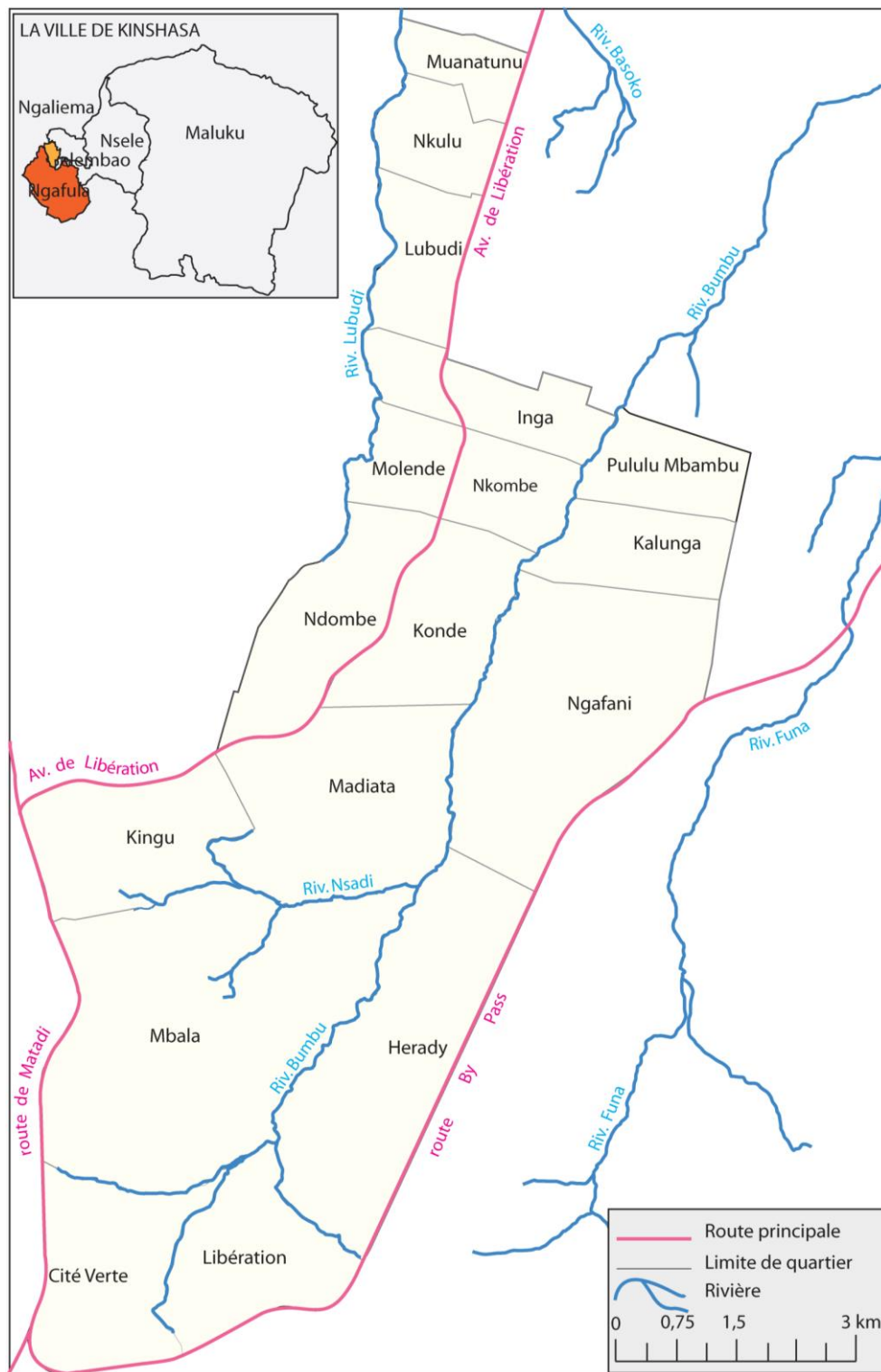
Cette commune est bornée au Nord par le fleuve Congo (la séparant de la République du Congo) et les communes de Kintambo et de la Gombe ; à l'Est par les communes de Bandalugwua et de Selembao ; à l'Ouest et au Sud par la commune de Mont-Ngafula. Elle est comprise entre les latitudes de 5° et 10° Sud et les longitudes de 18° et 16° Est. Elle est traversée par une route principale appelée chaussée Mze Laurent

KABILA (anciennement appelée route Matadi) allant du Nord au Sud. Elle abrite les quartiers les plus chics de Kinshasa comme Jolie Parc, Binza-Pigeon, Ngombe Kikusa et Basoko, habités par les hautes personnalités du pays, telles que les ministres, les généraux de l'armée, les députés etc. Par contre, la commune abrite aussi certains quartiers pauvres sans voirie, ni réseaux divers, sans équipements communautaires notamment les quartiers Lukunga, Mama Yemo, Kinshasa, Pêcheur, Mfinda.

Ces quartiers sont souvent entrecoupés des profonds ravins conséquence des érosions. Certaines routes de la commune de Ngaliema sont asphaltées cependant, beaucoup d'autres sont en terre battue. Les principales avenues asphaltées sont : chaussée Laurent Kabila, Nguma, Ecole, Tourisme, Mbeseke, Ma Campagne, Marine. Toutes les autres en terre battue sont en état de délabrement très avancé et rendent les quartiers qu'elles traversent quasi totalement enclavés.

Les espaces de ces communes ont été pour la plus part conquis des anciens villages et rattachés bonnement à la ville, sans aucune mesure préventive d'accueil d'une grande agglomération. Ces occupations non planifiées précaires posent désormais beaucoup de problèmes à l'urbanisation de la ville, il est plus qu'urgent que les aménageurs repensent les conditions d'urbanisation de toute la ville, mais surtout dans ces lieux impropres, si l'on souhaite leur intégration à la trame de la ville de Kinshasa. L'attention particulière devra être tirée sur l'assiette naturelle afin que l'organisation des *espaces mal envahis* soit adaptée au cadre physique.

D'une superficie de 12 km<sup>2</sup>, la commune de **Selembao** (Carte 12) est située dans le District de la Funa, Province de Kinshasa et compte actuellement une population de 236.053 nationaux et 7.879 étrangers, pour un total de 243.932 habitants ; soit une densité de 20.327 habitants au km<sup>2</sup>. Elle est limitée au nord par les communes de Bandalungwa et Bumbu au Nord-Est, au Sud par la commune de Mont Ngafula, à l'Est par les communes de Bumbu et Makala ; à l'Ouest par la commune de Ngaliema.



Source : Système de coordonnées : WGS 84, (Google earth, 2012),  
Réalisation H. KATALAYI, 2013

**Carte 12 : Présentation de la commune de Selembao**

Le nom Selembao appartient au sieur Selembao congolais de la tribu Humbu, originaire du village Ngombe vers Lutendele dans l'actuelle commune de Mont Ngafula, pêcheur de grande renommée, il était très courageux et d'une turbulence remarquable. Il

quittera sa famille et son village Ngombe pour venir s'installer au bord de Nzadi, l'actuel Fleuve Congo dans les environs de l'actuel immeuble de C.C.I.C. au 19<sup>ème</sup> siècle. Sur ce lieu, il rencontrera un sujet européen et y établit son propre village dénommée Nkulu. D'autres personnes de son village le rejoignirent, dont son petit-fils Lingwala Ngambo à qui il confia une portion de terre située entre les sociétés CHANIMETAL et l'UTEXAFRICA actuelle. Plus tard une calamité naturelle due à l'épidémie de la maladie du sommeil causée par les mouches Tsé-tsé apparut dans son village Nkulu et plusieurs habitants en ont trouvé la mort.

Ngafula Jean, quitta son père et vint s'installer sur une portion de terre appartenant à son beau-père appelé Molio Antio. Suite à la persistance de l'épidémie, Selembao demanda à Lingwala Ngambo de s'installer à Bana Lingwala au Nord de Molio Antio, l'actuelle commune de Bandalungwa à 50 mètres de la rivière Makelele. Selembao resta au Sud où il y transféra son village Nkulu.

Les sujets européens qui le cherchaient pendant plusieurs années le trouvèrent chez son beau-frère Ngafula Jean. Selembao mourut en 1920 à l'âge de 120 ans et son corps fut inhumé dans son premier village Nkulu où est érigé l'actuel immeuble de Centre de Commerce Internationale Congolais (C.C.I.C). La commune de Selembao fut une zone annexe relevant de l'administration du territoire de Kimwenza qui dépendait de la Province du Bas-Congo. En 1968, elle fut établie comme commune autonome par l'ordonnance loi n° 68-24 du 20 janvier 1968 portant l'organisation de la ville de Kinshasa et complétée par l'arrêté ministériel n°69/042 du 23 janvier 1969 déterminant pour la ville de Kinshasa, le nombre, la dénomination et les limites de communes. Son fonctionnement actuel est régi par le Décret-loi n°081 du 02 juillet 1998 portant organisation territoriale et administrative de la République Démocratique du Congo tel que modifié et complété par le Décret-loi n° 018/2001 du 28 Septembre 2001.

Cette commune est habitée majoritairement par l'ethnie Bantandu de la tribu Bakongo (province de Bakongo) et bâtie en grande partie sur un sol accidenté avec des pentes plus ou moins fortes à l'instar des quartiers : Inga, Madiata et Nkingu, sauf sa partie Nord qui est pratiquement le prolongement de la commune de Bandalungwa. Cette occupation anarchique des parcelles en l'absence de normes urbanistiques a très fortement détérioré l'aspect physique de la commune laquelle est confrontée à des

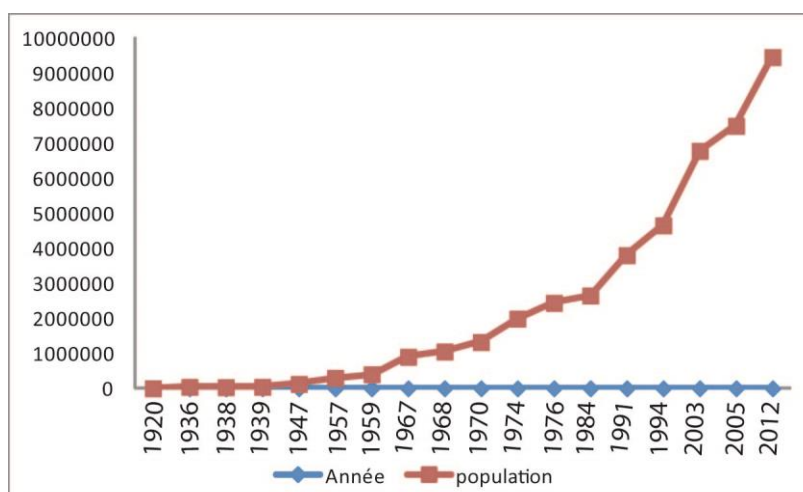
graves problèmes d'érosion. Celle-ci menace certains quartiers et les expose à la disparition.

### 3.3.3. L'évolution de la population

**Tableau 7 : Evolution de la population de Kinshasa (1920-2012)**

ANNEE	HABITANT	ANNEE	HABITANT
1920	1 600	1970	1 323 039
1936	40 000	1974	1 990 700
1938	35 000	1976	2 443 900
1939	42 000	1984	2 654 000
1947	126 100	1991	3 804 000
1957	299 800	1994	4 655 000
1959	402 500	2003	6 786 000
1967	901 520	2005	7 500 000
1968	1 052 500	2012	9 464 000

Source: www. Populstat world Gazetteer.org (2012)



**Figure 5 : Courbe de l'évolution de la population de Kinshasa**

La période de 1910 à 1930 est marquée par l'implantation des grandes compagnies, l'extension de la zone industrielle Ngaliema-ouest et le développement des activités portuaires. La population est passée successivement de 1600 habitants en 1920 à 40000 habitants en 1936, soit un taux de 22,2 %. La nécessité de disposer de la main d'œuvre pour ces activités explique l'accroissement de la population de Kinshasa pendant cette période.

La dépression économique (1936-1938) s'est traduite par une récession de la population. La population est passée, par exemple de 40.000 habitants en 1936 à 35.000



habitants en 1938, soit un taux de – 6,4 %. Le chômage a entraîné le départ massif de la population vers l'arrière-pays. Cependant, la population a recommencé à croître entre les années 1939 et 1957. Elle est passée de 42000 habitants à 299800 habitants, soit un taux de 11,5 % à cause de la reprise économique. Cette croissance s'explique par l'effort de guerre.

En effet, les colonies étaient obligées de fournir aux Alliés engagés dans la guerre des matières premières d'intérêt stratégiques (caoutchouc, étain). C'est ainsi que d'importants investissements dans l'industrie de transformation ont été effectués, avec comme conséquence le doublement de la population de Kinshasa en 1945 et en 1950. Cette croissance démographique s'est ralentie à partir de 1955 jusqu'à l'Indépendance. C'est la période pendant laquelle des mesures administratives ont été prises pour éviter les soulèvements liés à la recherche de l'Indépendance.

La période après l'Indépendance se caractérise par une augmentation de la population. Celle-ci est due notamment aux manœuvres politico-administratives qui voulaient assurer aux partis politiques une base électorale. Ensuite, les rebellions et sécessions (1960-1967) ainsi que la Zaïrianisation (1973-74) ont favorisé le déplacement massif de la population vers Kinshasa à la recherche des conditions favorables de vie et de sécurité. La population est passée de 402500 habitants en 1959 à 901520 en 1967, soit un taux de 10,6 %. La première moitié des années 80 a connu un taux de croissance relativement faible. Il s'est encore élevé de 5,7 % entre 1984 et 1994.

La période de 2000-2005 inaugure une nouvelle ère. Elle est caractérisée par la fin de la guerre. Pendant cette période, la population est passée de 6.786.000 en 2003 à 7.500.000 habitants en 2005, soit une croissance moyenne de 5,1 %. Selon les estimations, Kinshasa pourra s'insérer parmi les 30 grosses agglomérations mondiales en 2015 avec une population de 12 millions d'habitants. Plus précisément, elle occupera le 28<sup>ième</sup> rang avant Paris et Madras.

Au total, trois raisons essentielles expliquent la croissance rapide du taux de la population à Kinshasa et de son espace. D'abord à cause du besoin en logement pour les travailleurs des grandes sociétés, puis à cause d'importants investissements à l'effort de guerre et enfin c'est la fin de la guerre dite « *guerre de libération* » et la misère qu'elle a provoquée en province qui a renforcé les effets néfastes des pillages de 1991 et 1992. La

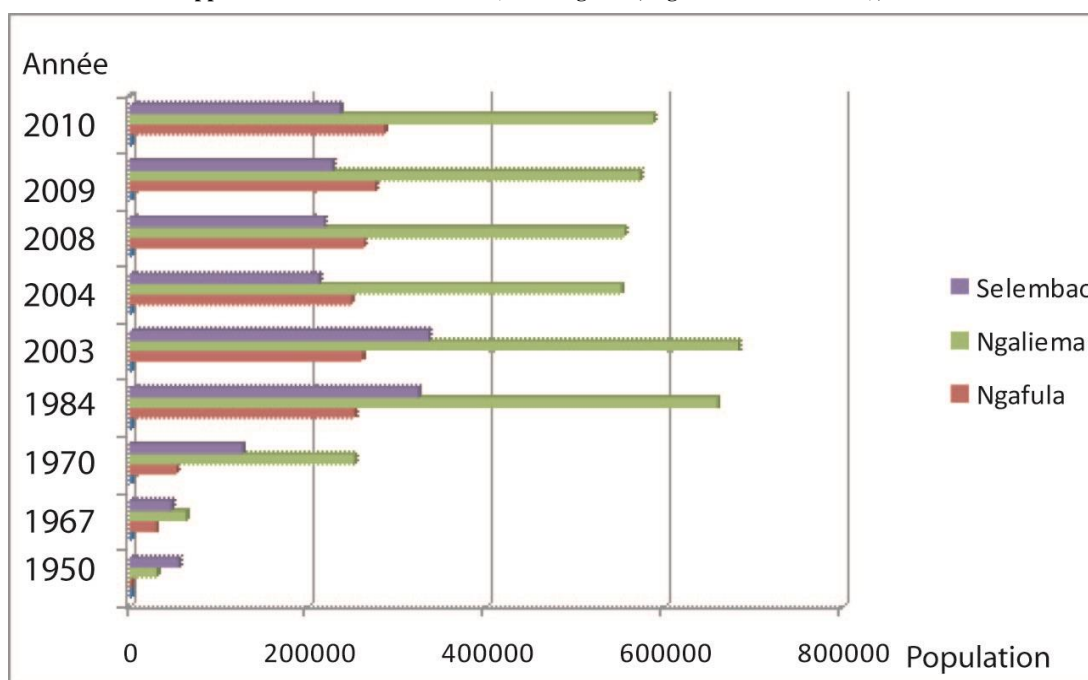
population afflue ainsi vers la capitale, et les espaces ont été occupés d'abord de manière contrôlée et en suite les populations se sont précipitées sur les espaces disponibles, sans maîtrise des paramètres contraignants, ni souci de l'aménagement de l'espace. Mais quelle est l'évolution de la population de la Ville Haute ouest de Kinshasa et des collines de l'ouest et du sud-ouest ?

Le regroupement des données des rapports annuels des communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao permet d'obtenir les effectifs des populations résidant de la Ville Haute ouest de la ville de Kinshasa en 2010, soit un total de 1.110.260 habitants.

**Tableau 8 : Evolution de la population de la Ville Haute ouest**

ANNEES	NOMBRE D'HABITANTS			TOTAL
	MONT NGAFULA	NGALIEMA	SELEMBAO	
1967	2.040	30.640	55.150	87.830
1970	29.811	63.844	46.908	140.563
1984	52.820	252.151	126.589	431.560
2003	252.412	660.646	324.534	1.237.592
2004	261.004	683.136	335.581	1.279.721
2007	249.247	551.979	212.412	1.013.638
2008	263.708	555.770	218.446	1.013.924
2009	275.642	572.870	227.159	1.075.671
2010	286.085	588.122	236.053	1.110.260

Source : Rapports annuels des communes (Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao), de 1967 à 2010

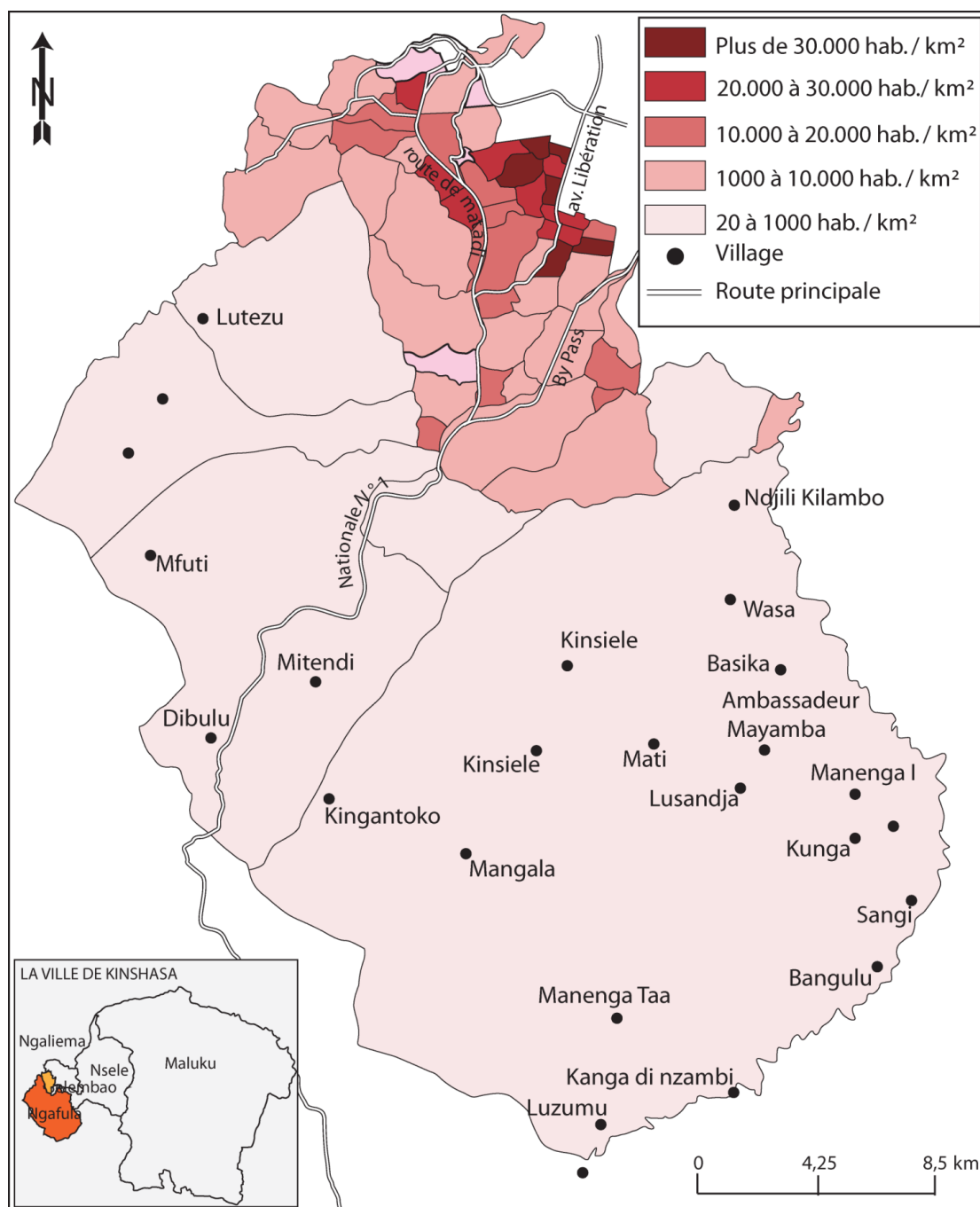


**Figure 6 Evolution de la population de la Ville haute ouest**

En 1967 la population de la Ville Haute ouest était estimée à 87.830 habitants. Depuis l'avènement du pays à l'indépendance jusqu'en 1984, elle n'a fait que grimper de la même manière que celle de toute la ville de Kinshasa. La Ville Haute ouest a atteint son premier million d'habitants, soit 1.237.592 habitants en 2003 avec la fin de la guerre et la formation d'un gouvernement d'union nationale. Depuis lors, la croissance est lente en général.

Dans la ville haute ouest, Ngaliema est la commune la plus urbanisée et compte plus de quartiers planifiés qui sont convoités par des populations des environs, comme les quartiers Joli Parc, la Cité des Anciens combattants, Pigeon, Ngomba Kinkusa et Camp des officiers militaires (Camp Oso, Badiadingi). Elle est par sa population, la commune la plus habitée avec 588.122 habitants répartis en 21 quartiers. La commune de Mont Ngafula est à moitié rurale. La partie urbaine compte deux quartiers planifiés (La Colline et Righini). Masanga Mbila, initialement prévu pour les anciens dignitaires du régime dictatorial, mais dont les travaux n'ont pas été achevés, n'a juste que quelques routes bitumées et beaucoup de villa inachevées. Sa population (286.085 habitants) est subdivisée en 20 quartiers. Enfin Selembao quant à elle, avec 236.053 habitants en 18 quartiers est dans sa grande majorité restée non planifié et ne compte que la seule Cité verte qui est aménagée. Les densités de populations de ces communes se concentrent le long des principaux axes routiers (carte 13), comme les avenues de Libération, By Pass et la Route de Matadi. Plus on s'éloigne de ces axes, l'habitat se dégrade et les quartiers laissent à penser au milieu rural.

Somme toute, sur un total de 1.110.260 habitants de la Ville Haute ouest, les cités planifiées comptent 161.829 habitants, soit 14,5 % de l'ensemble de trois communes. Le reste de la population, soit 85,4 % habitent dans les interstices, c'est-à-dire les espaces vagues, délaissés, aux passages retranchés des circulations habituelles, avec des rues vouées aux activités en rupture avec le reste de la ville. Ce sont des quartiers misérables, repoussés aux confins des quartiers riches.



**Carte 13 : Ville haute ouest densité de population**

L'analyse des données de la carte 13 indique que Selembao est la plus petite des trois communes qui constituent la ville haute ouest, mais la plus dense, soit avec 17.528 hab. / km<sup>2</sup>, suivie de Ngaliema (5.232 hab. / km<sup>2</sup>) et Mont Ngafula (5.232 hab. / km<sup>2</sup>). En effet, tous les quartiers les plus denses se regroupent dans le nord-ouest pour former un croissant qui en fait est le prolongement de la plaine de Lemba où sont situées les cités planifiées dites *Nouvelles cité*. Ceci justifie encore une fois l'hypothèse selon laquelle les quartiers non planifiés

précaires sont trouvés aux alentours des cités planifiées pour profiter de leurs commodités. Dans le cas d'espèce, il s'agit des cités Ngiri Ngiri, Kalamu, Kasa Vubu, Lingwala, Lemba, Matete et Ndjili. Ainsi, ces quartiers peuvent être groupés en cinq catégories (Tableau 9) :

- Les quartiers à densité très faibles comprise entre 20 à 1000 habitants au kilomètre carré : ils sont remarquables à la périphérie encore très rurale. C'est le cas des quartiers comme Vunda Manenga, Gombe Kongolo, Sabuka, Mitendio, Matadi Mayo et plateau, tous de la commune de Mont Ngafula ;
- Les quartiers à densité faible (entre 1000 et 10.000 hab. / km<sup>2</sup>) : ils sont observés sur les versants à fortes pentes des collines difficile à dompter. C'est le cas des quartiers Lukunga, Bumba, Ngomba Kinkusa et Kinsuka à Ngaliema ; les quartiers Mama Yemo, Righini, Mazamba, Masanga Mbila, Kimwenza, Matadi Mayo et Ndjili Kilambo à Mont Ngafula ; les quartiers Herady, Libération, Madiata, Ndombe et Ngafani à Selembao ;
- Les densités moyennes de la ville haute (entre 10.000 et 20.000 hab. / km<sup>2</sup>) coïncident avec les espaces à pentes faibles comme les quartiers Mfinda, Mama Yemo, Anciens combattants, Kimpe, Punda, Bangu, Djelo Binza et Binza Pigeon à Ngaliema ; les quartiers Matadi Kibala, Kimbondi et Ngansele à Mont Ngafula et les quartiers Pululu, Cité verte, Konde et Kingu à Selembao sud ;
- Les densités très élevées sont l'exclusivité des quartiers de plaine (entre 20.000 et 30.000 hab. / km<sup>2</sup>), comme Musey, Munganaga, Manenga, Congo et Lonzo à Ngaliema ; les quartiers Nkulu, Inga, Molende et Nkombe à Selembao nord ;
- Les densités très élevées sont l'exclusivité des quartiers de plaine comme Lubudi et Kinkenda à Ngaliema et Muanatunu, Lubudi et Kalunga à Selembao nord.

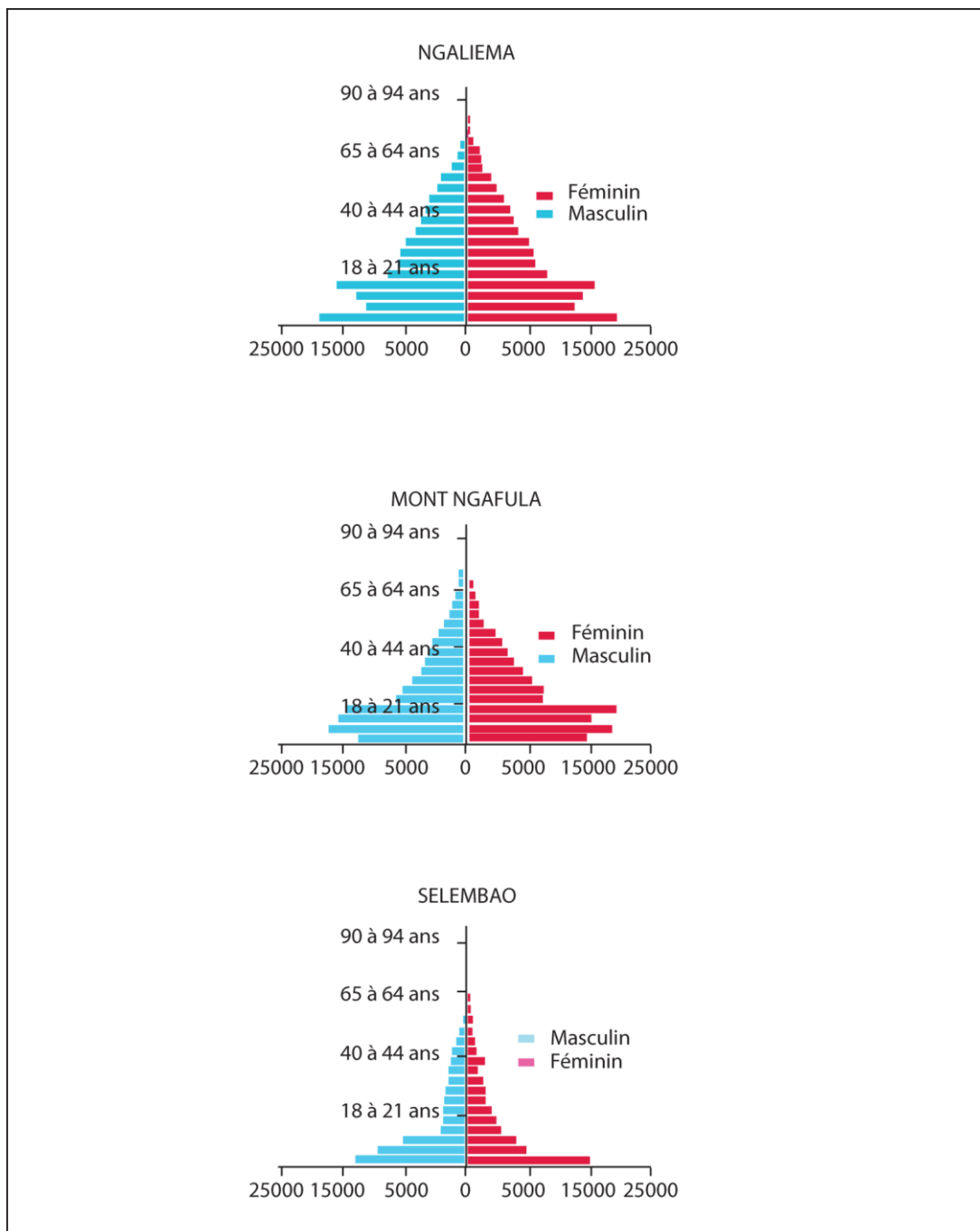
**Tableau 9 : Densité de population par quartier dans la ville haute ouest de Kinshasa**

Commune	DENSITE DE POPULATION PAR QUARTIERS				
	20 – 1000 hab. /km <sup>2</sup>	1000 – 10000 hab. / km <sup>2</sup>	10.000 – 20.000 hab. / km <sup>2</sup>	20.000 – 30.000 hab. / km <sup>2</sup>	Plus de 30.000 hab. / km <sup>2</sup>
NGALIEMA		Kinsuka	Mfinda	Musey	Lubudi
		Joli Parc	Mama Yemo	Munganga	Kikenda
		Lukunga	Anciens Com.	Congo	
		Bumba	Kimpe	Lonzo	
		Ngomba Kinkusa	Mpunda		
			Bangu		
MONT NGAFULA	Vunda M.	C.P.A. M.	Matadi K.		
	Gombe Kongolo	Lutendele	Kimbondi		
	Sabuka	Ma. Mobutu	Ngansele		
	Mitendi	Ma. Yemo			
	Matadi Mayo	Righini			
	Plateau	Mazamba			
		M. Mbila			
		Kimwenda			
		Ndjili			
SELEMBAO		Ndombe	Pululu M.	Nkulu	Muana Tunu
		Ngafani	Cité verte	Inga	Lubudi
		Madiata	Konde	Molende	Kalunga
		Herady	Kingu	Nkombe	
		Mbala			
		Libération			

Source :Hilaire Katalayi, Enquête, 2012

### ***A. Une croissance rapide pour une espérance de vie très courte***

L'analyse des pyramides (Figure 7) montre une évolution générale révélatrice d'une population à croissance rapide, mais avec une espérance de vie très courte de la population.



Source : Rapport annuel des communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao ; Exercice 2010

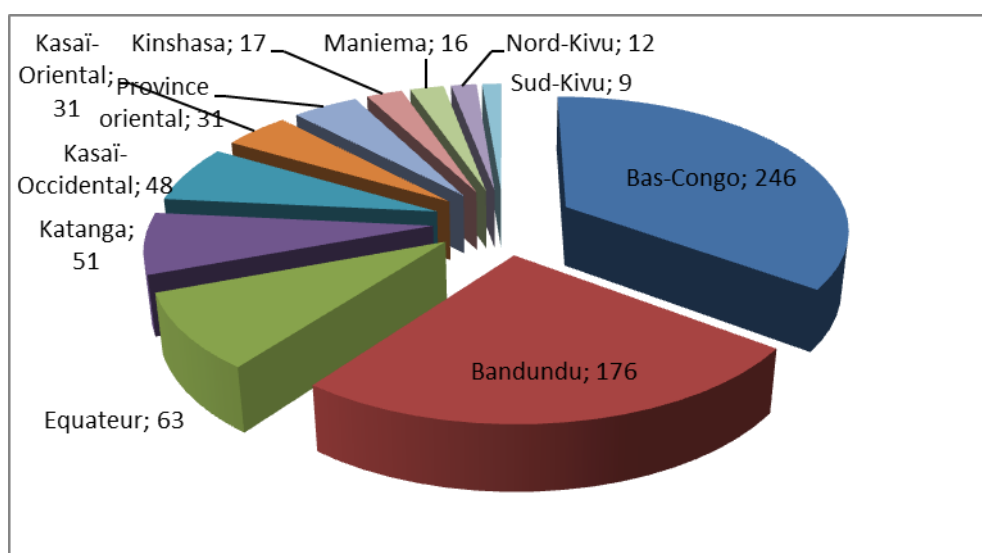
**Figure 7 :** Pyramides des âges des communes de la Ville haute ouest

Cette population dépasse rarement l'âge de 60 ans. La tranche de la population jeune est importante. De toutes les trois communes, Ngaliema est la commune la plus proche du centre-ville et la plus urbanisée. Elle attire plus de population que les autres communes et donc compte plus de la moitié d'habitants de la Ville Haute ouest, soit 588122 habitants. La pyramide de Selembao a une base large qui se rétrécit sensiblement de plus en plus vers le haut. Cela dénote la mortalité infantile suite aux mauvaises conditions de vie de la population.

Ces entités connaissent une croissance rapide suite à un mouvement migratoire interne dans la ville. Plusieurs familles quittent les anciennes cités pour rejoindre les communes périphériques, dans l'espoir d'y trouver des habitations aux loyers répondants à leurs bourses. A Selembao Les quartiers les plus peuplés sont donc situés dans la partie nord voisine aux anciennes cités. C'est le cas des quartiers Inga, Lubudi, Kalunga etc. En plus, le site étant érosif, au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la route principale, la commune devient de plus en plus rurale.

Quant à la commune de Mont Ngafula, ses populations se concentrent dans la moitié nord au-delà du chemin de fer qui la divise en deux parties distinctes : le nord, composé des quartiers urbains et le sud, peu peuplé et essentiellement rural. La moitié sud est composée des villages éparpillés dans les collines.

### ***B. Une ville envahie par des populations des environs à la recherche de survie***

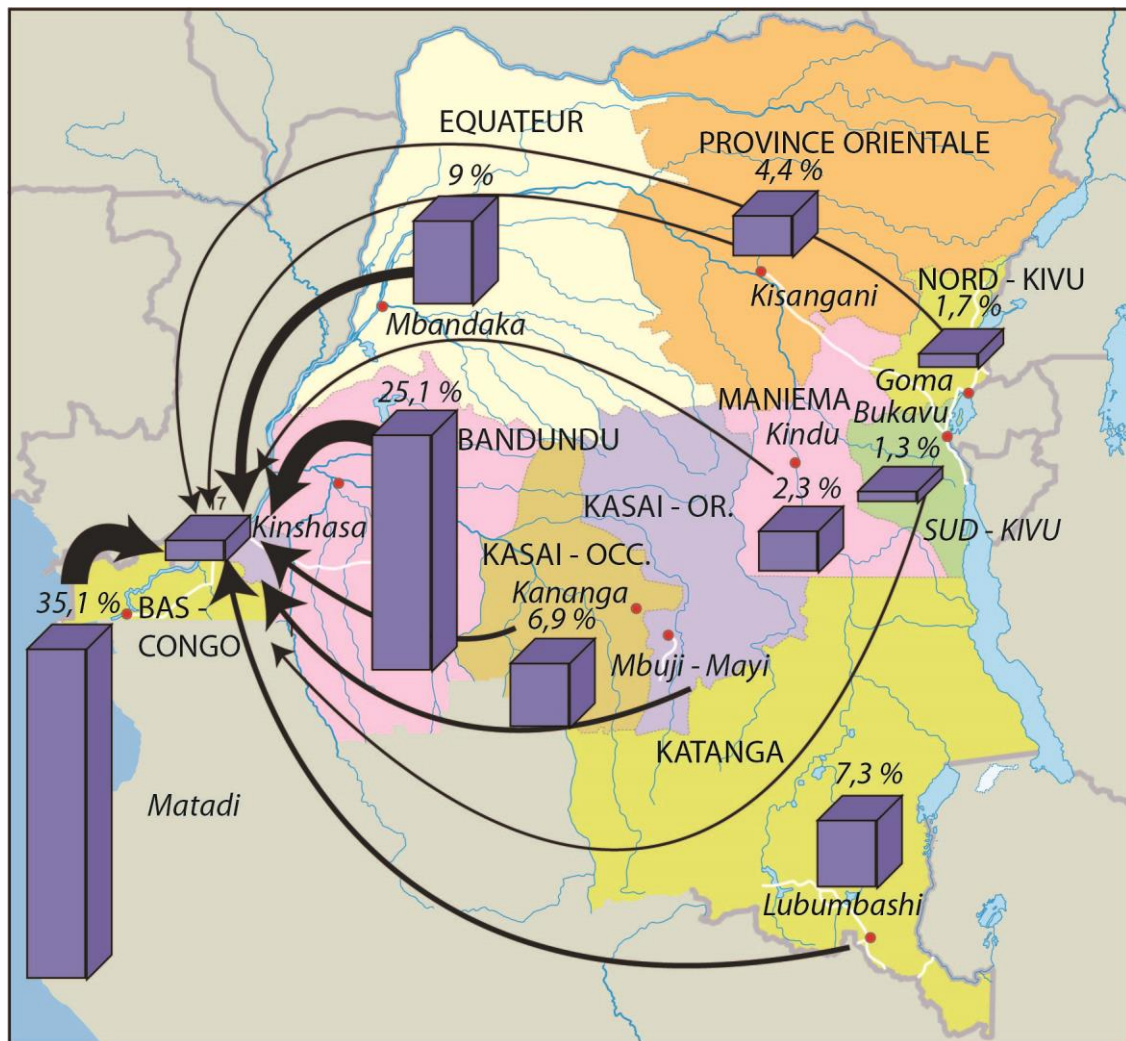


Source : Katalayi, Enquête, 2012

**Figure 8 :** Province d'origine de la population de la Ville Haute ouest

Selon les enquêtes menées dans cette région, la majorité de la population qui habite la Ville Haute ouest de Kinshasa provient des provinces environnantes : le Bas-Congo (35,1%), le Bandundu (25,1%), et ensuite des provinces drainées par la voie d'eau, le fleuve et ses affluents : la Province Orientale (4,4%) et les deux Kasai (11,3%) (Carte 14).





Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

**Carte 14 :** Province d'origine de la population de la Ville Haute ouest

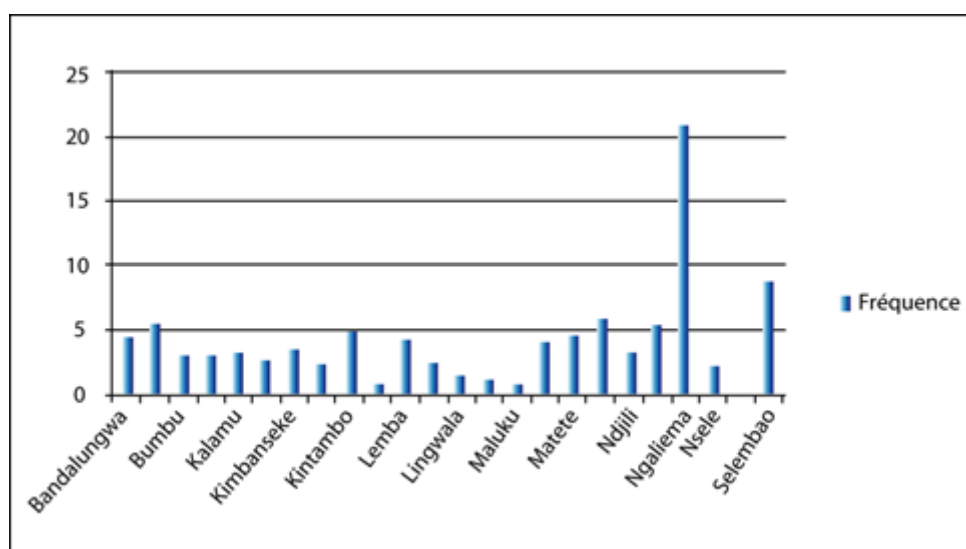
Les trente-deux ans de la dictature mobutienne, soit de 1965 à 1997, caractérisée par le népotisme explique l'influence qu'a eu ce pouvoir à procurer des avantages, des emplois aux proches et aux amis, insufflant ainsi l'arrivée massive à Kinshasa, des ressortissants de l'Equateur (9,0%), province d'origine du Maréchal.

L'avènement des nouveaux régimes, d'abord en 1997 avec l'arrivée au pouvoir de L. D. Kabila et ensuite avec celui de J. Kabila en 2001, marque la fin de l'exercice du pouvoir souverain des *lingalophones* et inaugurant l'ère *swahiliphone*. Ce passage à la gestion de la chose publique a joué dans l'apparition importante des swahiliphones à Kinshasa, notamment les ressortissants de la province du Katanga désignés dans le jargon kinois comme des « Des nouveaux riches », sans doute par opposition « Aux anciens nantis du régime précédent.

Les mêmes enquêtes montrent que les populations actuelles de la Ville Haute ouest ont habité d'abord les citées planifiées (Bandalungwa, Lemba, Matete et Ndjili), soit 16,6% des cas, les anciennes cités (Barumbu, Kinshasa, Kintambo et Lingwala), soit 14,6 % des cas et les zones résidentielles (Gombe, Limete et Ngaliema), soit 26,5% des cas. Ces trois dernières communes figurent parmi celles qui sont les plus chics de la ville capitale et donc convoitées par les cadres, mieux par la population de haut standing. C'est donc après que les populations se sont dirigées vers les zones d'extension. En outre, 8,4 % de chef de ménages ont déclarés avoir habité premièrement les extensions Est occupées en majorité par les ressortissants de la province de Bandundu et qui se sont installées principalement à Kimbanseke, Kisenso et Masina. Le Sud et l'Ouest sont, pour la plus grande part le domaine des populations venues du Bas-Congo et qui habitent généralement les communes de Bumbu, Makala, Ngaba et Selembao soit 18,6% des cas. Le tableau 10, la figure 9 et la carte 15 sont éloquentes à ce propos.

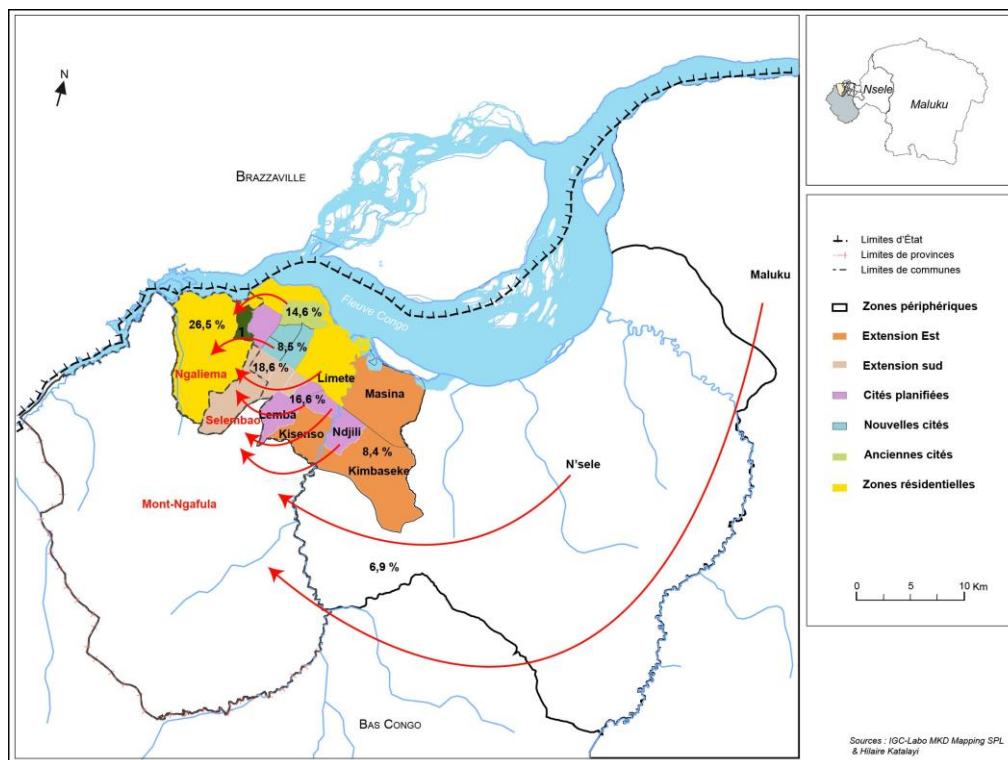
**Tableau 10 : Première commune de résidence**

N°	COMMUNES	NOMBRE DE CAS	N°	COMMUNES	NOMBRE DE CAS	TOTAL
1	Ngaliema	146	13	Bumbu	23	
2	Selembao	60	14	Ndjili	23	
3	Mont Ngafula	43	15	Gombe	21	
4	Barumbu	39	16	Kasavubu	19	
5	Ngaba	38	17	Limete	18	
6	Kintambo	35	18	Kinshasa	17	
7	Bandalungwa	32	19	Ngiri Ngiri	17	
8	Lemba	31	20	Lingwala	11	
9	Matete	30	21	Makala	9	
10	Masina	27	22	Kisenso	16	
11	Kimbanseke	25	23	Maluku	5	
12	Kalamu	24	24	N'sele	1	
		530			180	710



Hilaire KATALAYI Enquêtes, 2012

**Figure 9 : Première commune de résidence**



Sources : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

**Carte 15 : Première commune de résidence**

Le tableau 10, la figure 9 et la carte 15 conçus à partir des données des enquêtes, indiquent que les populations de l'actuelle Ville haute ouest, pour la plupart ont été accueillies d'abord dans les anciennes cités avant de migrer vers les zones d'extension. C'étaient en fait des jeunes venues des provinces et à la recherche de survie. Quelques années plus tard, ces jeunes étaient obligés de s'installer « chez-soi », d'abord comme locataire et ensuite comme propriétaire.

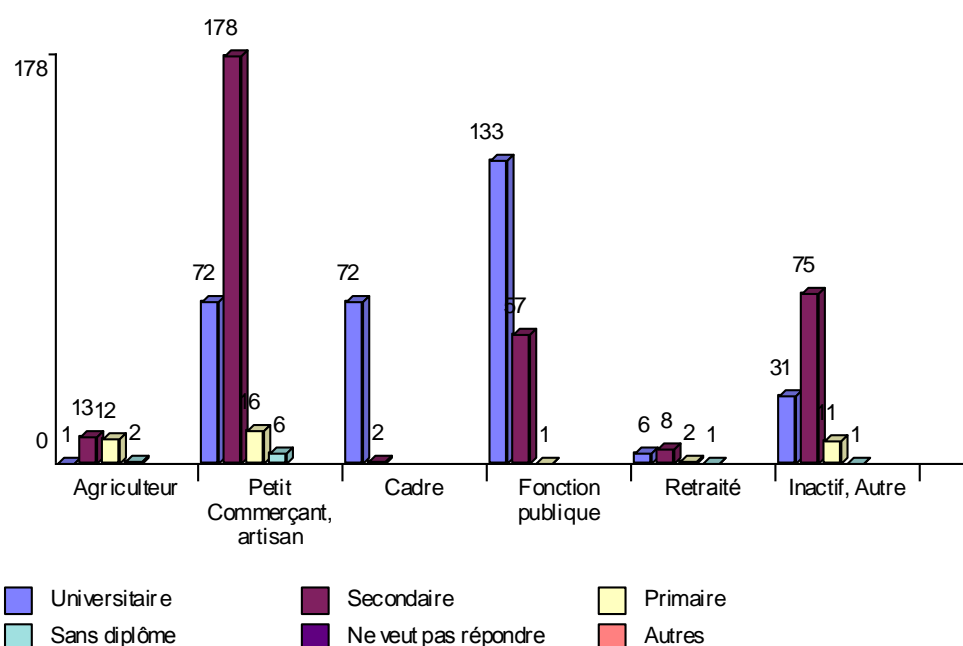
La course au « chez-soi » dans les villes africaines caractérise l'ensemble des habitants pour qui être locataire à vie est une preuve d'échec en ville, qui fera donc l'objet de graves insultes. « A chacun son chez », comme disent les Togolais (GUEZERE, A., 2011). Plus qu'une maison de location, la maison personnelle cristallise la charge symbolique de la famille et exprime le succès et la pérennité de la famille.

A Kinshasa tout le monde est attaché à « une parcelle familiale ». Celle-ci réunit les héritiers et permet aux veuves et aux orphelins de s'y réfugier après le décès du chef de ménage. Cela justifie cette farouche volonté des citoyens d'être propriétaires au prix de mille sacrifices. L'attachement viscéral à sa maison est donc non seulement

l'expression de sa réussite, mais aussi le signe nécessaire de son accession au rang des hommes murs. D'ailleurs dans la tradition Luba (une tribu du Kasaï, au centre de la RDC), un homme sans maison et donc sans femme est assimilé à un fou qui vagabonde. Ce sont ces populations pauvres qui habitent généralement ces espaces non viabilisés que nous analysons et qui se débrouillent pour donner des solutions à la faillite de l'Etat.

### ***C. Une population qui se débrouille dans l'informel pour donner des solutions à la faillite de l'Etat***

*Le petit commerce et le petit artisanat*<sup>17</sup> emploient plus de population, soit 38,9 % des cas. Et pourtant, lorsque nous croisons les données du niveau d'études et celles de la catégorie socioprofessionnelle, nous nous rendons toute suite compte de la non maîtrise de politiques d'urbanisation dans la ville de Kinshasa. 35,7 % de diplômés de niveau secondaire et universitaire se débrouillent dans l'informel (petit commerce et artisanat), sans compter évidemment ceux du niveau primaire et les sans diplômes qui y sont de fait (Figure 10 et tableau 11).



**Figure 10 : Niveau d'études et Catégorie socioprofessionnelle**

<sup>17</sup> **Le petit commerce** dans ce cas, concerne les petits vendeurs de cigarette, de l'eau de boisson en sachet, bref, il s'agit de tous ceux qui de manière illégale se sont installés le long des artères et même dans des petits marchés à la croisée de rues.

**Le petit artisanat concerne** « Les tous travaux », ainsi nommés dans le jargon Kinois c'est-à-dire des personnes qui s'improvisent à tout faire. Ils sont chargés de donner un coup de main pour n'importe quel service moyennant un peu de sou.

**Tableau 11 : Niveau d'études et catégorie socioprofessionnelle**

<b>Etudes CSP</b>	<b>Universitaire</b>	<b>Secondaire</b>	<b>Primaire</b>	<b>Sans diplôme</b>	<b>Total</b>
<b>Agriculteur</b>	1	13	12	2	28
<b>Petit commerçant, artisan</b>	72	178	16	6	272
<b>Cadre</b>	72	2	0	0	74
<b>Fonctionnaire</b>	133	57	1	0	191
<b>Retraité</b>	6	8	2	1	17
<b>Inactif, autre</b>	31	75	11	1	118
<b>Total</b>	315	333	42	10	700

Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2011

Suivant les données dans le tableau ci-haut, une part importante est moins instruits : 47,6% cas de niveau secondaire, primaire (6,0%), et sans diplôme (1,4%). Ensuite, 27,3% des cas sont des universitaires et constituent le plus grand groupe employé à la fonction publique. Les cadres universitaires eux représentent 10,6% des cas. Une fraction non négligeable est inactive, soit 16,9% des cas. Ils sont soit de niveaux universitaire, secondaire primaire ou sans diplôme, et auraient pu renforcer le secteur agricole qui ne compte que 4%. Et même alors, beaucoup de ceux qui sont considérés comme des employés sont en fait des chômeurs déguisés qui se cachent derrière les petites activités illégales de survie et se contentant du petit commerce et du bricolage.

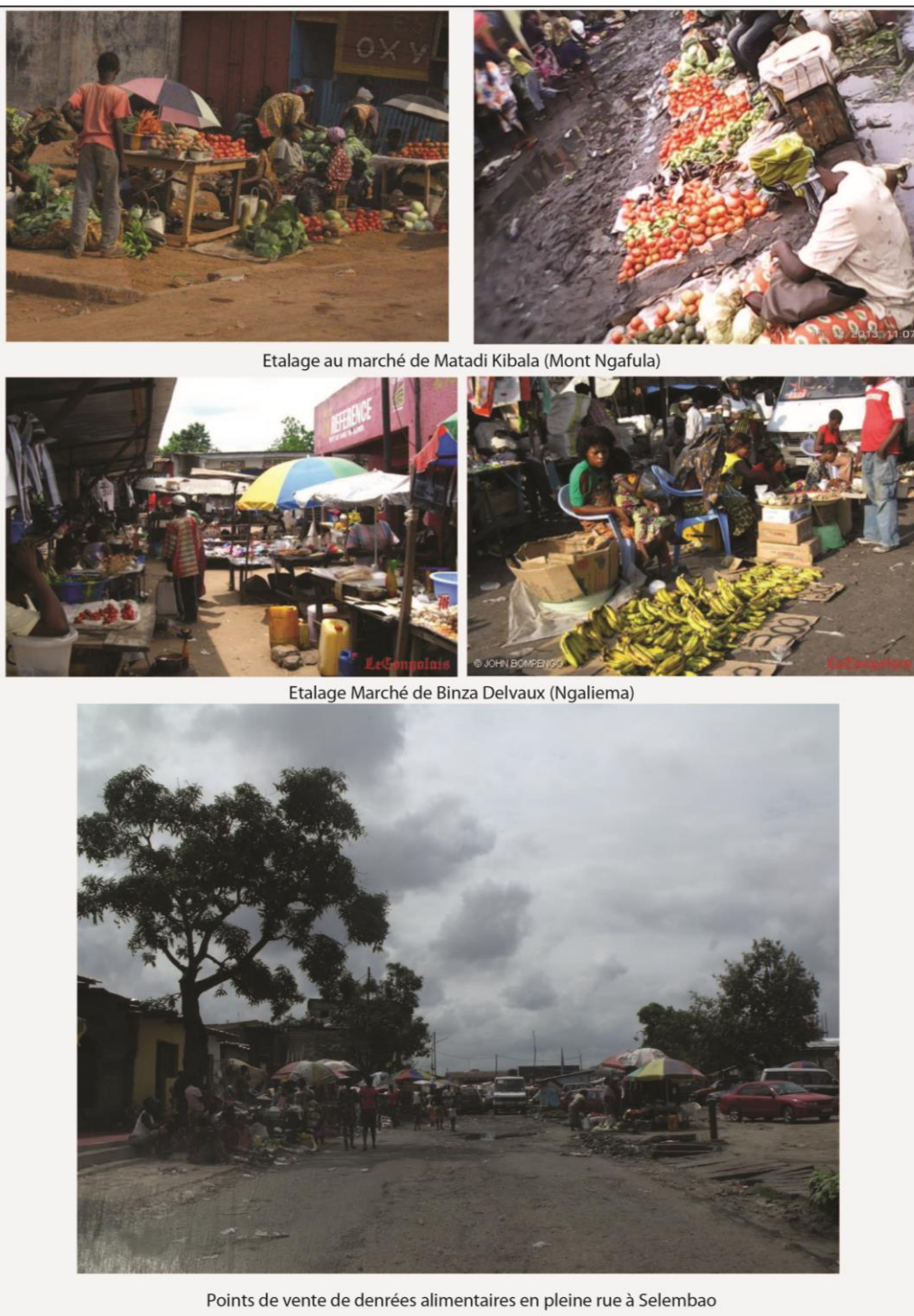
Il en est ainsi justement parce qu'il n'existe pas de politique publique d'urbanisation. L'urbanisation est non contrôlée, au point qu'il n'y a pas infrastructures de base. Ce sont des conséquences du caractère informel de l'économie congolaise et de plus en plus fragile. La population se débrouille et agit en désordre pour donner des réponses populaires à la faillite de l'Etat, pour reprendre les mots TREFON, T. (2004). Nous prendrons deux cas d'exemple pour épingler la non maîtrise de l'organisation urbaine :

### ***D. Les petits commerçants et les petits artisans envahissent les trottoirs et les carrefours***

Les trottoirs et les carrefours sont occupés illégalement par une certaine catégorie de la population. Constitués par le croisement des grandes artères, les carrefours sont choisis comme cadre pour de multiples activités informelles (Planche 3). Ces espaces publics sont des véritables marchés de proximité où viennent s'approvisionner aussi bien des clients venus de loin, de passage en voiture ou à pied, à vélo ou à motocyclette. Ils sont également des lieux où s'exercent différentes activités artisanales.

Le trottoir devait être réservé à la circulation des piétons. Cependant, des vendeurs y sont présents, en train d'exposer quelques menus articles sur des étagères ou des tables devant le portail de leur maison (Planche 3). Pour les femmes âgées qui ne peuvent plus se déplacer sur de longues distances, ces petites activités commerciales, répondent beaucoup plus au besoin de « tuer le temps » qu'à une nécessité économique. Il s'agit de la vente au mini-détail de quelques produits alimentaires : tomates fraîches, ou en boîte, sel, oignon, arachides grillées, mises en tas sur des boîtes de tomates déjà utilisées, bananes, bombons, etc.





Source : KATALAYI, Enquêtes, 2012

### Planche 3 : Le petit commerce sur les places publiques

Sur ces photos on peut observer des mamans sur la chaussée ou sur le trottoir l'ombrage des arbres ou des parasoleils. Elles exposent pour les passants, différentes denrées alimentaires.



La vente du pain constitue une activité de prédilection pour les mamans qui se font enregistrer au dépôt et y retirent ce produit leur apporté par le camion du boulanger chaque matin. Elles vendent pour le compte de la société et épargne ainsi un bénéfice relatif à la quantité reçue, qui leur sera rendu à la fin du mois comme un salaire.

D'autres femmes plus jeunes vendent également sur les trottoirs des plats cuisinés, dans des restaurants nommés « Malewa », consommés surplace ou emportés. Ce commerce est très rependu et permet à tout le monde de se nourrir à moindre frais, car à chacun suffit une mesure selon ses moyens. Pour les fonctionnaires de l'Etat qui ne peuvent pas, au quotidien, se payer à manger, les « mama koma ngaï », ce qui se traduit en français par « maman enregistre moi », ouvrent des cahiers et enregistrent le nombre des repas du mois qui seront payés le jour de la paie. Ce petit commerce de proximité concerne aussi des produits de premières nécessités et demandent peu d'investissement.

La situation des marchés de Kinshasa est généralement inquiétante. L'espace réservé à la vente ne semble plus suffire aux vendeurs. Ces derniers ont envahi les abords des routes et les trottoirs. Plusieurs étalages s'étendent le long de la chaussée, dans un espace assez étroit. Cela constitue un danger non seulement pour les passants qui sont obligés de marcher très souvent en pleine chaussée, mais également pour les vendeurs eux-mêmes, qui peuvent facilement être victimes des accidents de circulation. Car nuit et jour, de gros camions font des navettes, transportant du matériel de construction (sable, caillasse et bois). Les taxis et taxis- bus sont également de la partie. Faute de parking appropriés, ils stationnent et embarquent les clients dans une promiscuité de plus en plus inquiétante avec les vendeurs et leurs étalages. Les vendeurs et les acheteurs sont obligés de faire face à une insalubrité inqualifiable. Avec la saison de pluie, le sol s'est pratiquement transformé en mare d'eau boueuse (Planche 4), crasseuse et nauséabonde. La circulation devient difficile les marches devenant plus en plus des décharges publiques. En fin de compte, les déchets de tout genre issus des activités commerciales se mélangent à la boue et sont déversés dans les caniveaux. A cela s'ajoutent des flaques d'eau verdâtres dans lesquelles se développent des moustiques et autres vecteurs pathogènes. Cette situation représente un grand danger pour les habitants car certains vendeurs étalent leurs marchandises sur des sacs ou des morceaux de cartons posés à même le sol.

Les petits artisans sont également de la partie : mécaniciens (autos comme deux roues), réparateurs de pneus ou vulcanisateurs, bijoutiers, coiffeurs... Ces activités précaires traduisent la pauvreté d'une frange importante de la population urbaine comme l'exprime VENNETIER (1991) : « l'occupation des trottoirs à l'époque s'explique par le fait que nombre d'artisans n'ont pas d'ateliers propres ; leur outillage est réduit au strict minimum et ils opèrent au bord des rues, sur les trottoirs et sous les galeries des magasins ».

Il existe également des « librairies par terre » : elles vendent des livres d'occasion. Il y a là des manuels scolaires et universitaires désuets, des vieux romans, des dictionnaires. Ils sont envoyés dans les pays dits en développement au même titre que les vêtements usagés. Les vendeurs des produits alimentaires et vivriers sont donc importants. Il s'agit des produits amenés par des grands car des provinces de Bas-Congo et de Bandundu et il s'installe ainsi des marchés en plein air. En outre, comme ces quartiers périphériques sont en élaboration, on trouve aussi sur les trottoirs les vendeurs des matériaux de constructions (barres de fer, fer rond, tuyaux, câbles électriques, boîtes de peintures, chaux, carreaux,...). Cette liste n'est exhaustive.

### ***E. Les petits paysans agriculteurs abusent des espaces publics***

L'image de la ville et la constitution d'un imaginaire collectif, disait ALESSIA de BIASE et MONICA CORALLI (2009), dépendent d'une composition variable d'éléments permettant de gérer un pouvoir d'attraction : ce pouvoir est exercé, en premier lieu, dans et par les espaces publics. Les espaces publics sont donc, de nos jours, une priorité dans la conception des aménageurs et des décideurs. Son traitement adéquat serait l'une des conditions préalables à la réussite des opérations de renouvellement de la ville. Cependant, les espaces publics sont utilisés en y affectant, soit des activités de commerce, soit en y implantant des jardins potagers.

En fait, les gens ont tendance à confondre la ville et le village. Les espaces libres et les interstices sont aussi souvent envahis par des petits champs où l'on cultive des plantes potagères, sur des lieux et places des jardins publics. Parfois ces jardins longent les voies routières, avec tout ce que cela porte comme préjudices sur les plantes qui sont consommées dans la suite par la population.

## Conclusion partielle

L'évolution de la ville de Kinshasa a suivi dès le début, les activités portuaires et industrielles grâce à la prospérité économique et le souci de stabilisation de la main d'œuvre et en suite, il s'est agi d'un simple prolongement des espaces planifiés par des populations démunies, pour profiter de la commodité de ces cités. En effet, jusque peu avant l'indépendance, les actions d'urbanismes étaient menées avec des politiques publiques et des acteurs impliqués au contrôle de la colonie et à la mise en place des entités urbaines à chaque période. La période postcoloniale est marquée généralement par l'absence d'une politique d'habitat. La croissance de la ville est faite en trois couronnes : - La première couronne commence avec le bourg colonial de destination commerciale. La construction du chemin de fer constituera un boom démographique. Elle compte en son sein les communes de la Gombe, Kintambo, Kinshasa et Lingwala - La deuxième est marquée par la naissance d'une nouvelle dynamique sur l'approche et l'appréhension, sur la notion de la ville dans son contexte spatiale et correspond à la création des cités planifiées au sud de la ville dans la plaine de Lemba et dans celle de la Ndjili afin de mettre à la disposition des travailleurs résident dans les villes des logement décents et dignes. Elle compte les communes de Limite, Lemba, Ndjili et Matete - La troisième est marquée par l'absence d'une politique d'habitat de la masse travailleuse. Cette situation a conduit à l'installation d'un laisser-aller qui mettra la population dans un système de débrouillardise et d'anarchisme. L'agglomération est moins contrôlée, paradoxalement au plan mise en place en 1950, si bien que cette couronne est constituée essentiellement des communes d'autoconstructions (Makala, Kimbanseke, Ngiri-Ngiri, Kisenso, Selembao, Bumbu et Masina), isolées, non cadastrées et en majorité habitées par des couches sociales à faibles revenus.

La création d'un Bureau d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme (BEAU) et l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement urbain n'a pu être appliqué faute de moyens y afférent. L'urbanisation non planifiée et précaire est le seul mode d'occupation de les espaces d'extensions. C'est le cas de la Ville Haute ouest : une zone très accidentée à cause de sa morphologie et ses versants sableux. Son urbanisation est à la rigueur possible, si elle est limitée au sommet des dômes, sur les pentes inférieures à 5°. Au-delà de cette limite, les cultures très protectrices sont nécessaires. Si aucune politique n'est envisagée, la dégradation de l'environnement urbain continuera jusqu'à la disparition des quartiers périphériques collinaires.

## Chapitre quatrième : L'ORGANISATION DE L'ESPACE DANS LA VILLE HAUTE OUEST DE KINSHASA

L'espace n'est pas seulement produit, il doit être organisé et l'on peut y reconnaître des systèmes qui expriment et qui font cette organisation. Celle-ci vient à la fois du travail quotidien des acteurs individuels et de la décision d'institutions publiques, collectives, qui assurent, créent ou façonnent les grandes orientations, les lieux majeurs et les liaisons fortes affectant le territoire. C'est ainsi que selon NOIZET, H (2007) le concept de « fabrique urbaine », formalisé à partir de la notion d'*urban fabric*, courante dans l'archéologie britannique, désigne « l'interaction permanente et dialectique de la structure de l'espace urbain avec l'activité sociale multiforme ». C'est le processus d'interaction entre les habitants d'une ville et l'espace (NOIZET, 2007).

De ce fait, l'espace urbain est le résultat du fonctionnement social. La ville, non seulement conditionne les usagers et habitants à travers leur espace, mais également et en retour influence l'espace urbain. C'est donc au travers des opérations conscientes d'architecture et d'urbanisme que se construit la ville, mais aussi à travers le quotidien, les actions, les pratiques des usagers. La notion de fabrique urbaine est donc liée à celle de *droit à la ville* (droit à la fabrique de la ville). Celle-ci est donc non seulement la prise en compte des habitants dans les processus de décision relatif à la gouvernance et à la gestion urbaine afin d'agir sur l'organisation et les conditions de vie urbaine, mais il s'agit également du droit de vivre et de s'approprier l'espace urbain, de le construire, le transformer, le renouveler.

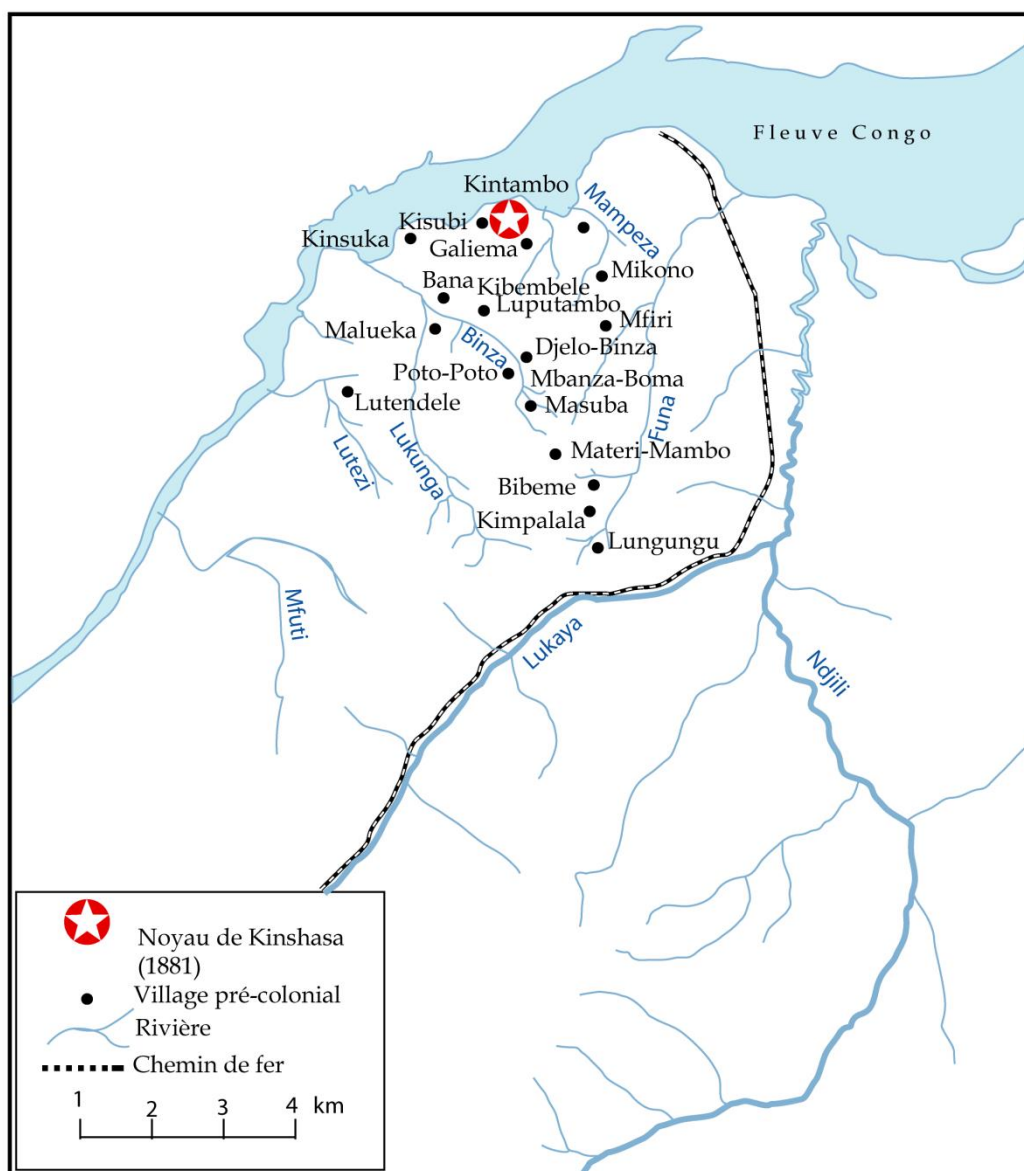
Ceci dit, l'urbanisation maîtrisée est aussi celle qui, fixe les grandes orientations de l'aménagement et de développement sur un territoire, assure la cohérence des politiques publiques qui seront mises en œuvre en matière de l'organisation spatiale d'une manière générale et en tenant compte des habitants dans les processus de décision relatifs à la gouvernance et à la gestion urbaine afin d'agir sur l'organisation et les conditions de vie urbaine. Il s'agit également du droit de vivre et de s'approprier l'espace urbain et ainsi inconsciemment de le construire, le transformer, le renouveler.

Ce chapitre s'ouvre avec quelques considérations sur les institutions de la Ville-province, avec le souci de l'analyse du processus de décision relatif à la gouvernance et à la gestion urbaine. Ensuite, nous essayerons de saisir la différenciation de l'espace de la Ville haute ouest, avant de comprendre comment est produit, transformé, renouveler l'espace urbain de la Ville haute ouest.

#### ***4.1. La différenciation de l'espace dans la Ville Haute ouest***

##### ***4.1.1. Le site précolonial***

A l'arrivée de Stanley sur le site de Kinshasa, il existait un gros village. Un marchand teke, N'Ngaliema le commandait et il aurait donné une certaine importance à un village déjà existant. Selon le témoignage de Stanley, plusieurs d'autres points habités existaient également, comme le très gros village de Kinshasa et d'autres comme Dolo (Ndolo) ou Lemba qui ont donné leur nom aux quartiers qui se sont construits autour d'eux, ou sur leur emplacement, ou encore à proximité d'eux, dans leur ancienne mouvance. La Carte 16 présente les sites et anciens villages de Kinshasa - Ouest).



Source : Dheudjo, N. (1990)<sup>18</sup>, enrichie par nous (Katalayi, 2013)

**Carte 16 : Site et anciens villages de Kinshasa de la Ville Haute Ouest**

Plusieurs chercheurs s'accordent sur l'existence dans le passé d'une civilisation dans la région du Pool. Marc Pain a estimé à plus de 26000 ans la présence humaine dans cette région. Les Portugais furent les premiers étrangers à entrer en contact avec la population de la rive gauche du fleuve Congo.

En effet, c'est en 1647 que la *Propagation de la foi*, un service du Vatican envoya dans la région du Pool, pour évangéliser, Jérôme de MONTESARCHIO prêtre capucins. Plusieurs années plus tard, vers 1698, deux autres capucins FRAC LUCIA DE

<sup>18</sup> Cette carte est tirée de la thèse de Dheudjo (1990), p.106 a subi des modifications et quelques précisions (les rivières et noms de certains villages).

CALTANSETTA et MARCELLINO D'ATRI, obtinrent du DUC de NSUNDI, vassal du Roi de Kongo l'autorisation de se rendre chez MANI NGOBILA, « le roi des eaux », installé sur la rive du Pool Malebo. Durant cette période les peuples de la région n'entretenaient pas de relations directes avec les étrangers, les marchands européens hollandais et Portugais. Cependant, les objets de fabrication étrangère (par exemple la poterie hollandaise) atteignaient la région du Pool par l'intermédiaire des commerçants Bascongo et Bazombo, qui eux étaient en contact avec les européens. Ils échangeaient leurs produits avec les Bayanzi et les autres peuples du Haut-fleuve, sur les marchés de Pumbu et de N'tambo. LUMENGA, N. (1981), considère que « cet intense courant d'échange donnait naissance à de véritables agglomération de villages.. », une sorte de prélude à des centres extra-coutumiers. Stanley reconnut, à son arrivée en 1881, cet intense courant d'échange sur le marché de Kintambo, dynamique qu'il attribua au savoir-faire et à l'intelligence de Ngaliema avec qui, il signa l'accord pour son installation sur le Mont Khonzo.

Le choix du Mont Khonzo fut motivé par sa position stratégique : une vue panoramique sur la région du Pool. Ce site était occupé non seulement par les Bahumbu en provenance de San Salvador, capital de l'ancien royaume de Kongo (BANZA KONGO), mais aussi par les Bateke qui seraient eux venus plus tard à partir de la rive du nord (de Brazzaville), selon Léon DE SAINT MOULIN (1971) et se sont installés à Kingabwa et à Masina. Ils échangeaient leurs poissons contre, certains produits locaux tels que le sel, l'ivoire, la poterie, etc. Ils étaient sous l'autorité du chef MUKOKO de MBE, avec qui BRAZZA signa, le 10 septembre 1881, un accord que STANLEY détourna ultérieurement en sa faveur.

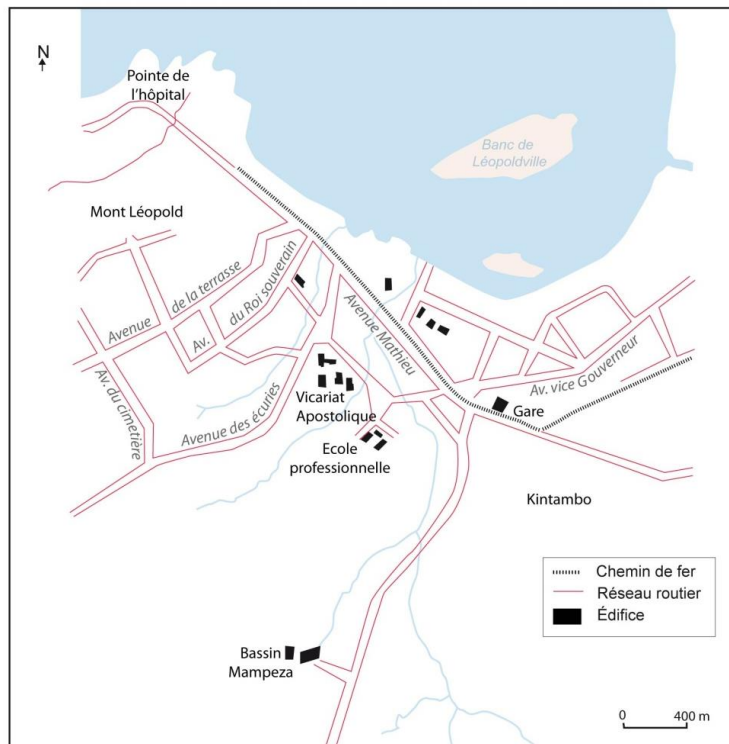
Stanley estima, à son arrivée, à environ 5000 personnes la population vivant à Kintambo, qui était un centre commerciale le plus important de la région grâce à l'habileté de Ngaliema, dont le vrai nom était ITSI. D'après Dheudjo, le nom Ngaliema serait un sobriquet signifiant celui qui possède plusieurs femmes. De son vrai nom ITSI Ngaliema, serait un ancien esclave, d'un chef Teke qui s'était défait de lui. Il aurait épousé les filles du chef MUKOKO de Lemba et d'autres seigneurs et s'est installé sur le mont Khonzo. A l'époque toutes la région était sous l'autorité des Bateke. Ceux-ci avaient réduit en esclavage les Buhumbu qui s'étaient retranchés dans les collines du sud-ouest.

#### **4.1.2. L'occupation du mont Khonzo**

Cette section expose très succinctement l'organisation spatiale de Léo-ouest depuis la signature du traité de fraternité jusqu'à l'occupation du mont Khonzo, soit trois périodes essentielles : le noyau ancien par le Roi souverain, la période du Congo Belge et la période poste coloniale.

**Le noyau ancien** (1910) de Léopoldville s'est développé depuis le traité de fraternité en 1881 jusqu'au 18 octobre 1908, date à laquelle eu lieu le transfert de l'Etat Indépendant du Congo (E.I.C) au royaume de Belgique, par son « propriétaire » le Roi Léopold II. Cette période connut un changement important dans l'installation et surtout dans le développement de la population noire. Le village de N'tambo fut absorbé par les Européens, obligeant les populations noires à se déplacer vers le site actuel de la commune de Kintambo. A la population des travailleurs noirs, à Kintambo, s'ajoutèrent l'établissement des missionnaires scheutistes en 1889, des Protestants (*American Baptist missionary Union*) en 1891, la construction d'une école professionnelle et d'un complexe pour les filles en 1908. L'aménagement de Léopoldville s'est poursuivi en 1901, avec les tracées des rues bordées d'arbres. Cinq ans après, c'est-à-dire en 1906, la ville avait débordé de son site. Les quartiers modernes gagnèrent les environs du port par l'avenue du Roi souverain. La place Stanley s'éleva en véritable centre administratif comprenant la maison des inspecteurs, le tribunal et le parquet. Entretemps, autour de la gare de Léo-ouest domina la fonction commerciale représentée par quelques factoreries. Les populations noires étaient installées et regroupées dans deux camps sur les plateaux de Kilimani et de Mampeza. La protection de la ville était assurée par un camp militaire situé le long de la route des caravanes à Kilimani. Jusqu'en 1910, affirme Dheudjo, environ 105 ha ont été aménagés et la fonction première de Léopoldville s'affirma. La carte 17 tirée de l'Extrait du voyageur au Congo Belge et Rwanda Urundi 1958 donne une idée de ce qu'a été le noyau de Léopoldville en 1910.





Source : Dheudjo, N. (1990)

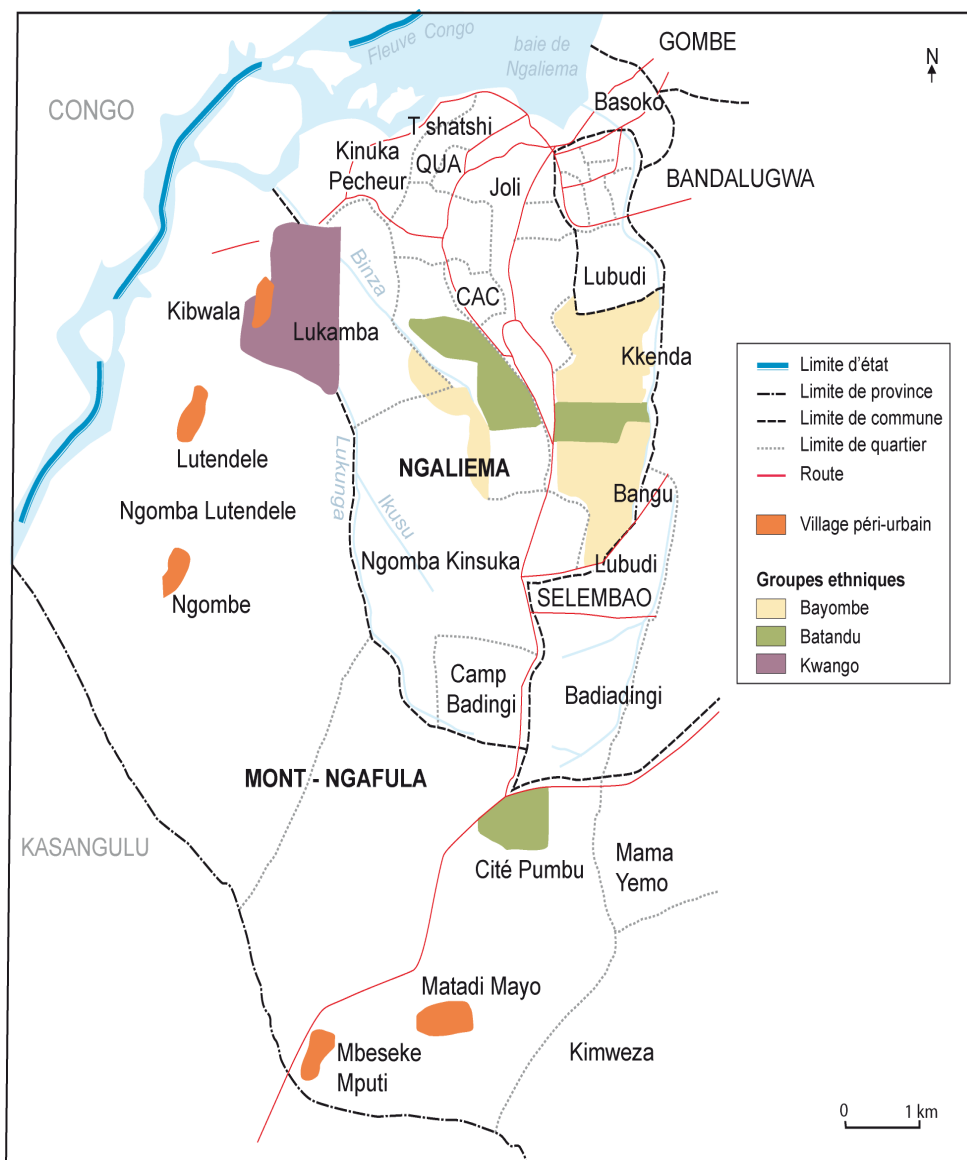
**Carte 17 : Noyau de Kinshasa-ouest : LEO-OUEST en 1910**

Durant la période du Congo Belge l'urbanisation est contrôlée. L'évolution de la ville à cette époque est influencée par la création des entreprises de construction et des usines textiles (UTEXLEO). Cette période est marquée par un développement ségrégationniste : un quartier entièrement réservé aux indigènes, la cité de Kintambo et des quartiers exclusivement réservés aux Européens se créèrent sur le site pittoresque de Kinsuka (lotissement des Mimosas), à l'ouest et sur les collines de Binza à Djelo Binza au sud, sur les collines de Binza. Jusqu'en 1930 la configuration de la ville ressemble à la carte suivante que nous avons tirée du plan dressé par l'Institut Géographique du Congo Belge et Dr Arthur L. Burt (1954-1955).



dans la commune de Mont-Ngafula. Mais quels groupes ethniques occupent les collines de l'ouest ?

Selon les études de DHEUDJO, N. S. (1990), les collines de l'ouest de Kinshasa sont occupées par trois regroupements ethniques : Le groupe Kwango, dominé par les bayaka originaire de Kwango (province de Bandundu), sont arrivés à Kinshasa entre 1959 et 1960 à l'appel de leur frère et leader politique Mafuta Kizola ex Delvaux. Ils occupent les quartiers urbains (Lonzo, Lubudi, Kinkenda et les abords du cours d'eau Binza). Tandis que le groupe Bantandu est en plus grand nombre dans les quartiers Manenga, Bangu, Punda et cité Pumbu. Il soutenait son leader politique Nzeza Nlandu du parti ABAKO (parti politique des Bakongos) et partisan du premier président Joseph Kasavubu. Le groupe Bayombe originaire de la sous-région de la Lukaya et de Cataractes se localise à Malueka (carte 19).



L'arrivée des Européens sur la terre des Bahumbu et surtout le développement de la ville ont désarticulé cette organisation. La valeur vénale donnée à ce patrimoine foncier clanique fut à l'origine du non-respect de la tradition. Il s'en est suivi une spéculation foncière sur les terres des ancêtres. Traditionnellement trois clans se partageaient l'espace de Kinshasa-ouest :

Le domaine du clan Kinsinga limité à l'ouest par la rivière Binza s'étendait au-delà de la Lubudi. Les villages Masuba, Mbanza Boma, Luputambo situés sur la rive droite de la rivière Binza constituaient ce qu'on appelait les villages Balari. Leurs populations étaient en effet apparentées aux Balari du Congo Brazzaville. Ces villages étaient sous l'autorité du Chef Binza. Au sud, à l'emplacement de l'Université Pédagogique Nationale, se trouvait le village Materi Mando. Plus au sud, les villages Kinkela et Badiadingi appartenaient au groupement de Kimwenza, sous la dénomination de Balasinga. Tous ces villages de la vallée de la Bumbu furent unifiés sous l'autorité d'un seul chef Balasinga en 1935. Ce nom disparaît en 1935 en faveur de Badiadingi, qui figure depuis cette date sur toutes les cartes et documents officiels. Le domaine de Kinga Na Nsuadi a été le premier à être atteint par l'urbanisation. Il n'en reste plus de terres libres. Toutes ont été vendues.

Le clan Kinzina avait le plus petit domaine foncier de tous, quand bien même il s'était étendu par squattérissations en grignotant celui du clan Kianga na Nsuadi. Ce domaine est à l'heure actuelle, totalement urbanisé. Le village Malueka et Kimpete Mpete en faisaient partie.

Le domaine foncier du clan Lukunga couvrait tout le sud et l'ouest de Kinshasa-ouest. Les villages Mbudi, Kibuala, Mbenseke Mfuti, Mitendi et plusieurs autres villages du sud appartiennent à ce domaine.

#### ***4.1.3. Les occupations anarchiques après 1960***

L'installation anarchique de la population urbaine dans la périphérie avait déjà été amorcée vers 1959 avec le fléchissement de contrôle des migrations et les mouvements révolutionnaires pour l'indépendance, qui prônaient la désobéissance à l'administration coloniale.

A l'Ouest et au sud-ouest de la ville de Kinshasa, cette occupation anarchique (1960 – 1968) fut caractérisée par l'installation progressive de la population venant de la

zone suburbaine et pour s'installer autour des cités urbanisées (Comme Anciens combattants, Pigeon, Joli Parc, Ngomba - Kinkusa, Cité de la Colline, Masanga Mbila, etc. et dans leurs interstices).

Ces cités planifiées avaient été construites pour les populations sur les collines et le long de l'axe vecteur, la route de Matadi. Dans beaucoup de cas, l'occupation de ces espaces planifiés (première génération) est suivie des établissements auto construits d'assez bonne qualité (deuxième génération) qui prolongent la trame urbaine.

Cependant, plus qu'on s'éloigne de ces noyaux centraux et de la voie principale, plus qu'on avance vers les espaces très fragiles (troisième génération) où le désordre devient inouï et la qualité de l'habitat médiocre. L'habitat y est précaire et en matériaux composites. La gestion et l'organisation sont donc funestes.

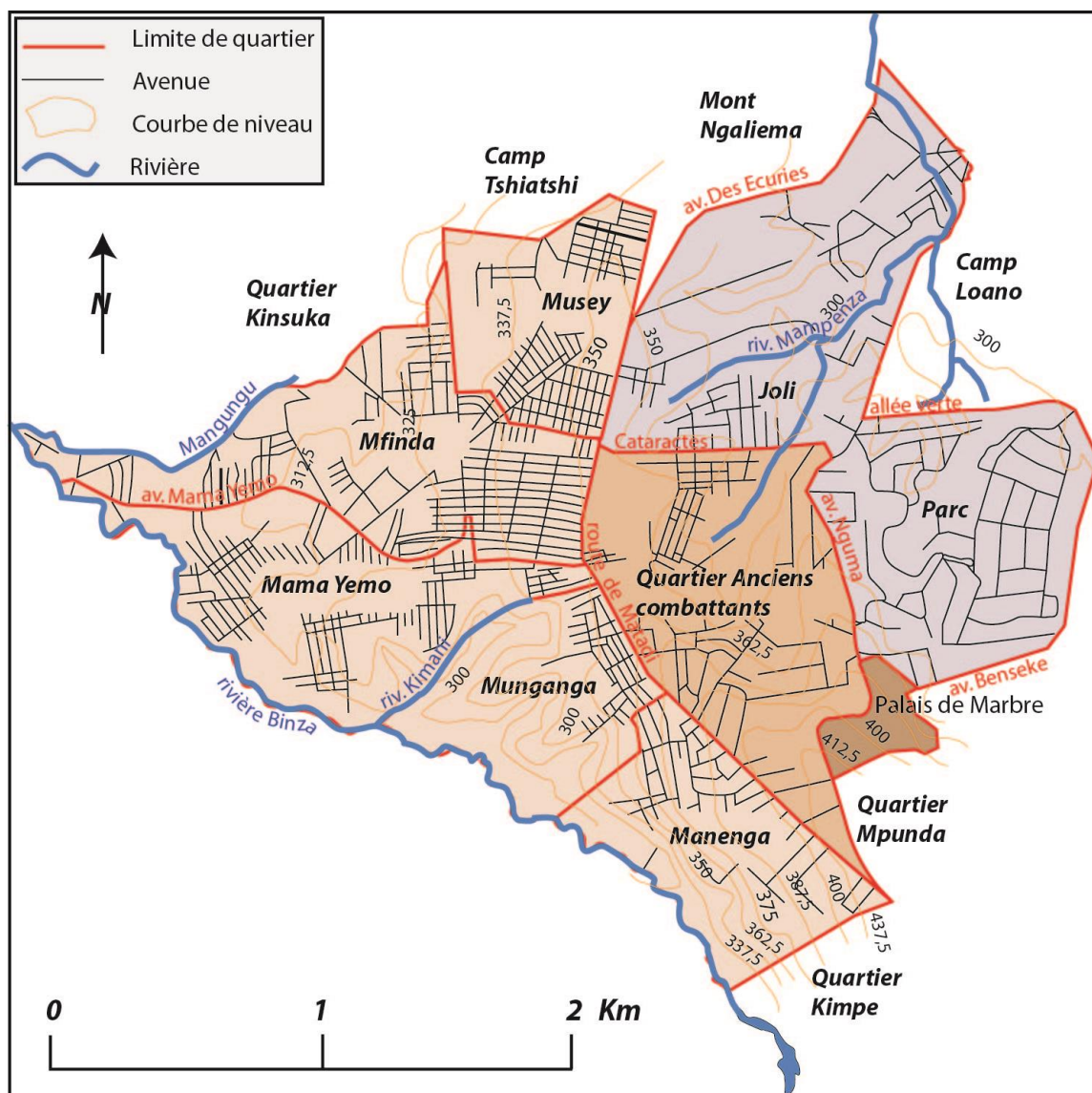
### ***A. Les occupations anarchiques à Ngaliema***

Les occupations anarchiques se retrouvent dans les interstices et autour des cités planifiées comme Anciens Combattants, Ngomba Kinkusa et Binza Pigeon. Ces quartiers sont enregistrés dans la commune de Ngaliema vers 1968. Il s'agit des quartiers Mfinda, Mama Yemo, Musey, Munganga, Manenga, et une partie de Lukunga (Carte 20). Une grande partie de ces quartiers appartenait, avant 1960, à un certain -De bonhomme, colon Belge que les habitants des villages suburbains avaient nommé « mundele ngulu »<sup>19</sup> (BUENZEY, M et al, 1981), parce qu'il pratiquait l'élevage porcin.

---

<sup>19</sup> **Mundele ngulu** : En Lingala, une des quatre langues principales du Congo, ce terme signifie le blanc éleveur des porcs.

## 1) Les quartiers périphériques autour de la Cité des Anciens Combattants (C.A.C.) et Joli parc



Source : Hilaire KATALAYI, 2014

**Carte 20 :** Les quartiers autour de la cité des Anciens Combattants

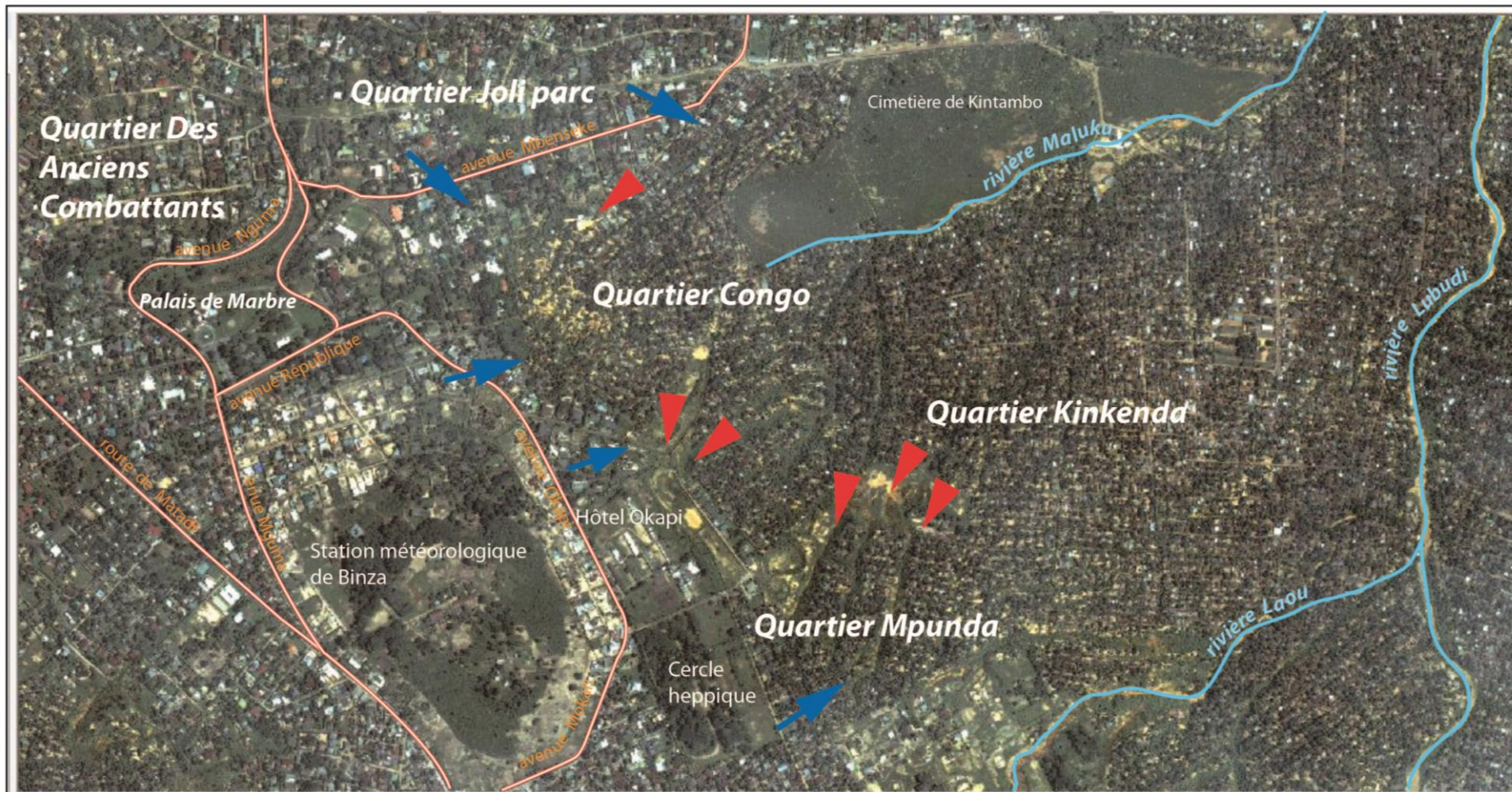
Ces espaces non planifiés autour du quartier des Anciens combattants ont gagné de plus en plus les pentes jusque dans les vallées des rivières Binza, Kimani et Mangungu à l'ouest et Manpenza à l'est (Carte 20). Les pentes sont fortes vers le sud de la commune. A titre d'exemple, dans le quartier Manenga, de la route de Matadi jusqu'à la rivière Binza la valeur de la pente est de 17,2 %, tandis que dans le nord (quartier Mfinda) de la route de Matadi jusqu'à la rivière Mangungu la pente est d'environ 2,5 %

Parmi ces cités précaires non planifiées, l'ancienne cité fut ici Mfinda qui constituait avec Anciens Combattant, érigée en 1957, Binza Nord. Le morcellement de cette localité plus tard, fut provoqué par un conflit qui éclata entre les Anciens Combattants et les villageois de Binza. La déconsidération des villageois par les Anciens Combattants déclenchant une bataille sanglante. L'autorité intervint pour les départager. La route de Matadi fut considérée comme la limite entre les deux : d'une part, à l'Est, la Cité des Anciens Combattants et d'autre, à l'Ouest Manenga au Sud et Mfinda au Nord. Plus tard encore, Mfinda se subdivisa en deux quartiers : Mfinda et Lukunga et les deux à leur tour respectivement se scindèrent : Mfinda donnant les quartiers Mfinda et Musey. Lukunga se subdivisant à son tour en trois quartiers, Lukunga, Munganga et Mama Yemo. Cette évolution dans le découpage des quartiers est à mettre en rapport avec les grands événements qui caractérisent ces espaces.

A l'est des quartiers Anciens Combattants et Joli parc, les versants de la colline sont occupés par les extensions Congo, Mpunda, Kinkenda, Lubudi et Lonzo jusque dans la vallée de la Lubudi. En outre la concession de la station météorologique de Binza qui autre fois était limitée à l'ouest par la route de Matadi et l'avenue Nguma, à l'est par l'avenue de l'hôtel Okapi, au sud par l'avenue Mokari, au nord par l'avenue Républiques, a perdu une bonne partie de son espace spolié anarchiquement, le mur qui la ceinturait ayant été détruit.

Les occupations incontrôlées des terrains accidentés autour des cités Des Anciens Combattants et Joli parc ont provoqué des glissements de terrain sur plusieurs avenues, dans les quartiers d'extension Congo, Kinkenda et Mpunda (l'image 3).



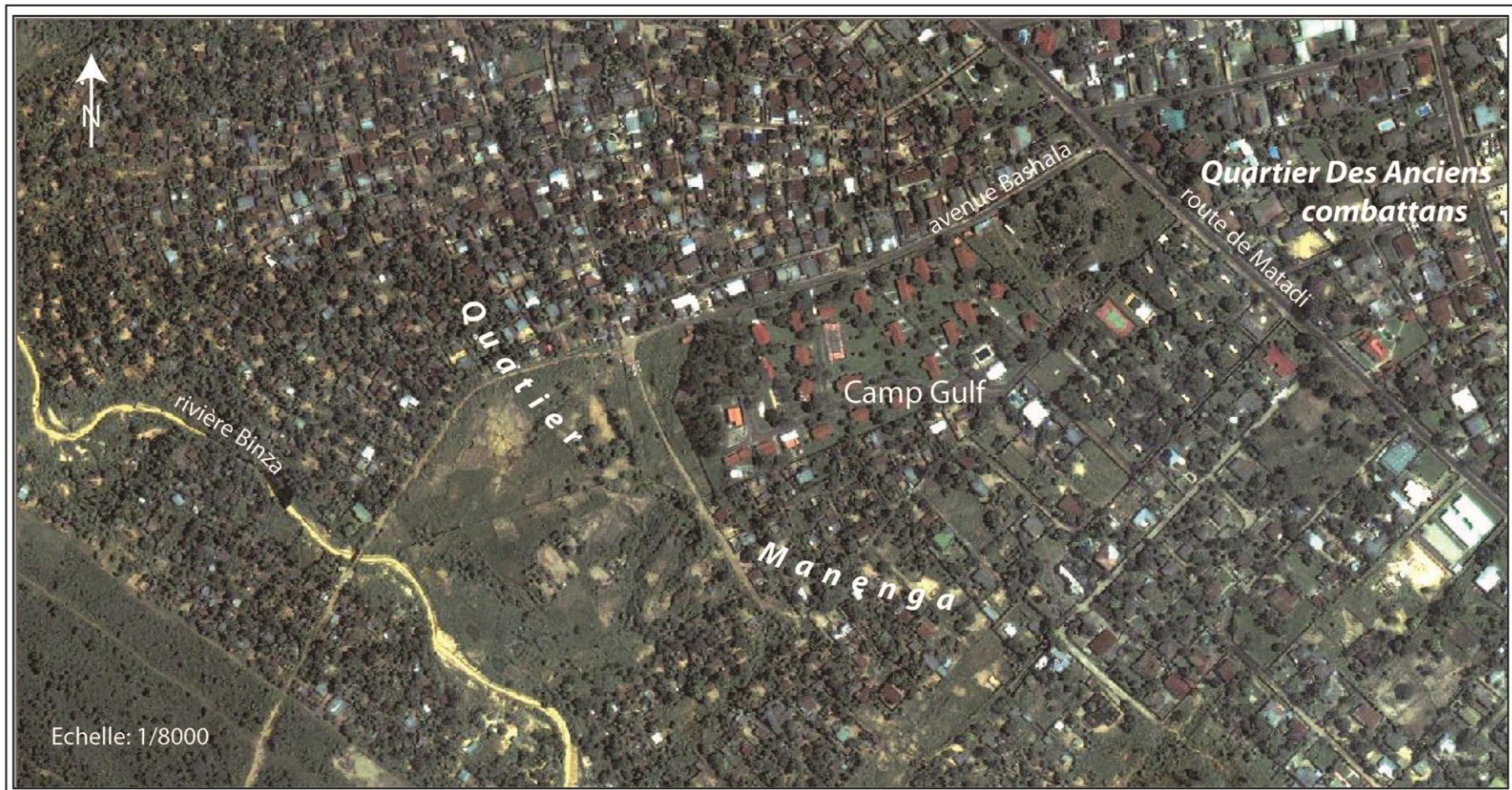


Source : Image ikonos, Enquêtes 2012

**Image 3 :** Les extensions des quartiers Anciens Combattants et Joli parc

Il existe également des espaces fragiles autour de l'ancienne ferme de Mafuta Kinzola («Ferme Esperance »), aujourd'hui habitée par les Américains travaillant dans l'entreprise pétrolière Gulf. C'est l'avenue Mbanza-Mboma qui apparaît comme la limite sud de la ferme et de la partie construite du camp Gulf. La même avenue matérialise également la limite au-delà de laquelle le risque de ravinement est très grand, en raison de la forte inclinaison des pentes. L'image 4 présente la différenciation dans l'occupation du sol dans les quartiers des Anciens combattants et Manenga. Plus on s'éloigne de la route de Matadi les conditions d'occupation se dégradent. La forte concentration des habitations sur les pentes augmente les risques d'érosion, surtout que les eaux des pluies ne sont pas canalisées, comme c'est le cas dans ces quartiers planifiés





Source : Image ikonos, Enquêtes 2012

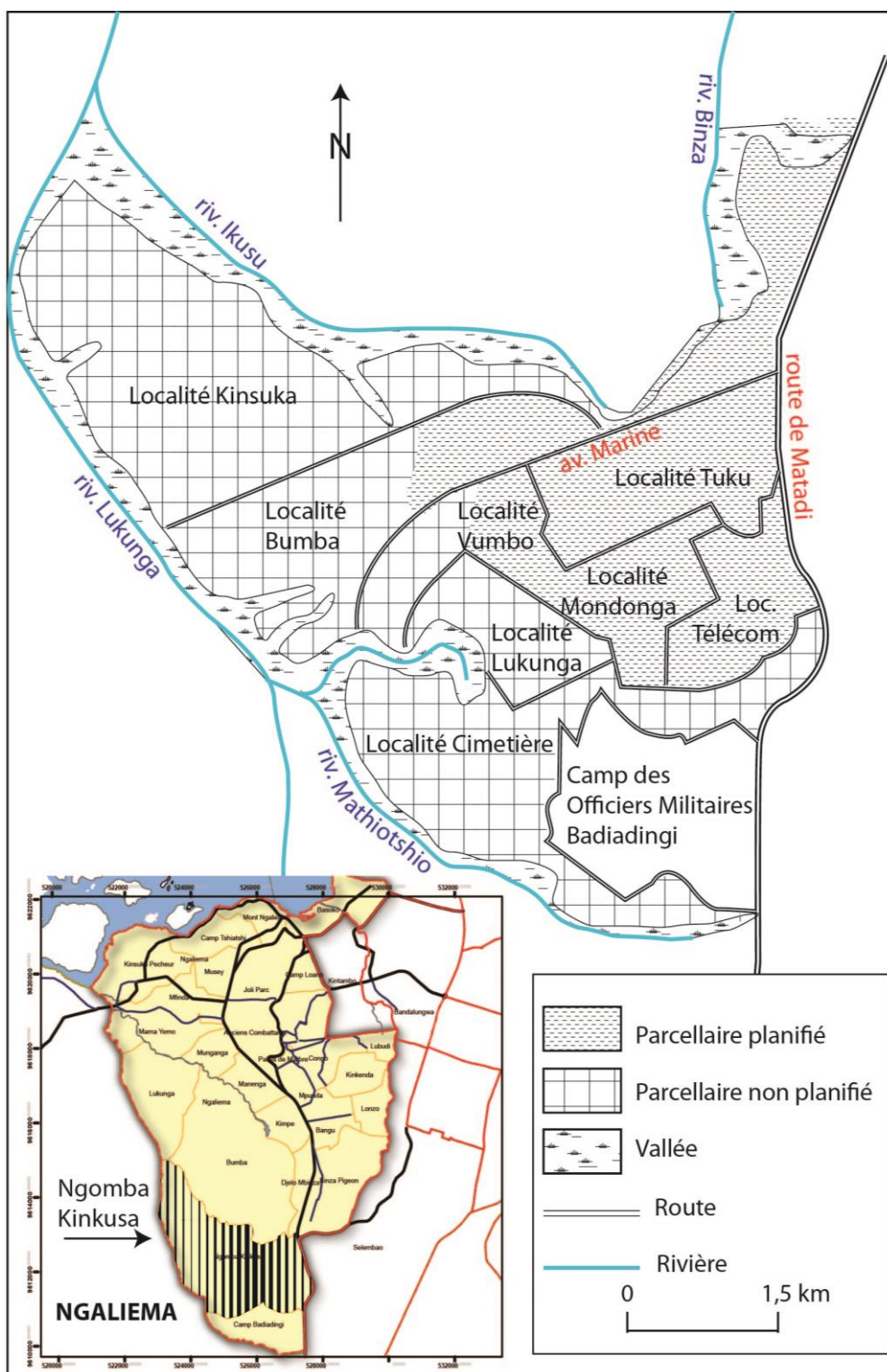
**Image 4 :** Camp des Américains de la société pétrolière Gulf

Progressivement depuis 1975, toutes ces occupations périphériques qui ont gagné les berges de la rivière Binza sont mal habitées. Chaque année des érosions catastrophiques détruisent des logements et menacent d'autres constructions.

Plus au sud, dans la continuation de l'occupation de la commune de Ngaliema, le choix tomba sur les sommets de plusieurs collines pour le lotissement des quartiers des riches. C'est le cas de Ngomba - Kinkusa, Pigeon, Masanga Mbila. Dans la ceinture et les interstices de ces quartiers planifiés la croissance urbaine est donc forte, si bien que ni les pentes, ni les bas – fond ne sont plus épargnés. Ces espaces sont, non seulement vulnérables et les plus attaqués par les eaux de ruissellement, mais aussi occupés par les populations pauvres et par conséquent mal habités. La carte suivante présente un exemple de ces occupations : la cité Ngomba Kinkusa et ses prolongements qui ont donné naissance à cinq localités anarchiques. Il s'agit des localités : Kinkusa, Bumba, Lukunga, Cimetière, Kithima et une partie de Vumbo. Ces localités constituent des extensions à occupations non planifiées précaires (carte 21).



## 2) Le quartier Ngomba Kinkusa et ses prolongements



Source : Hilaire KATALAYI, 2014

**Carte 21** La morphologie parcellaire du quartier Ngomba Kinkusa dans la commune de Ngaliema

Le quartier Ngomba Kinkusa se trouve sur un site collinaire. L'ancienne cité planifiée et construite pour les dignitaires du régime de Mobutu est aujourd'hui réduite à quelques quatre localités : Télécom, Mundonga, Tuku et une partie de Vumbo. Actuellement ces localités sont prolongées dans les versants jusque dans les vallées des rivières qui ceignent la colline, par cinq autres localités non planifiées (Kinkusa, Bumba, Lukunga Cimetière et une partie de Vumbo).

La huitième localité du quartier Ngomba Kinkusa est comme une cité dans une autre. Il s'agit d'un espace neutre occupé par les officiers militaires et administré par un Officier militaire (commandant du camp) nommé directement par le chef d'état-major de l'armée nationale congolaise. La photo 2 expose le type de villa du Camp Badiadingi.

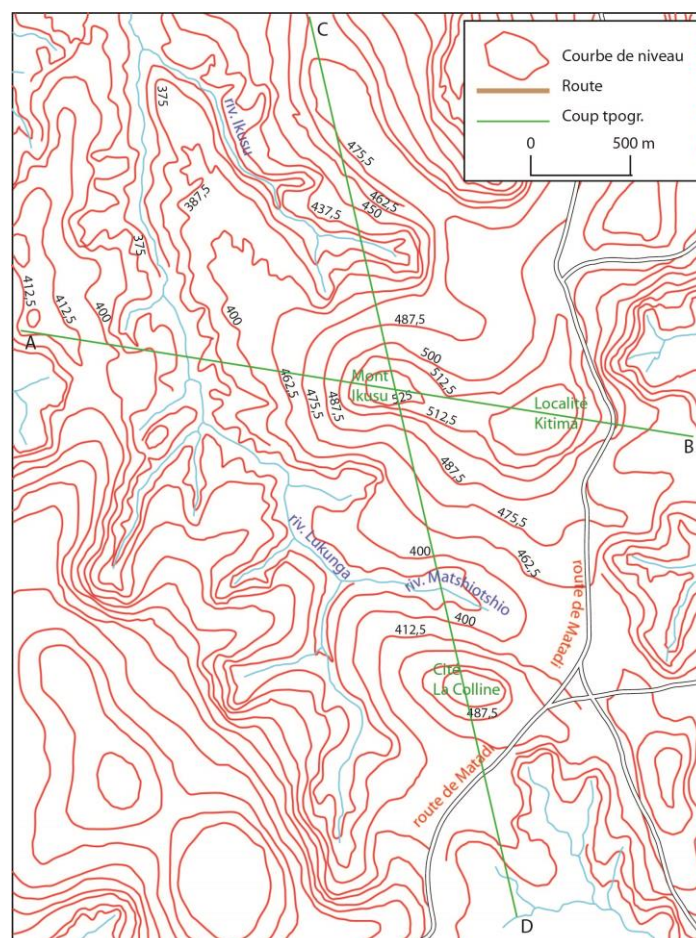


Source : Hilaire KATALAYI, Enquête, 2012

**Photo 2 :** Villa du camp des officiers militaires Badiadingi (commune de Ngaliema)

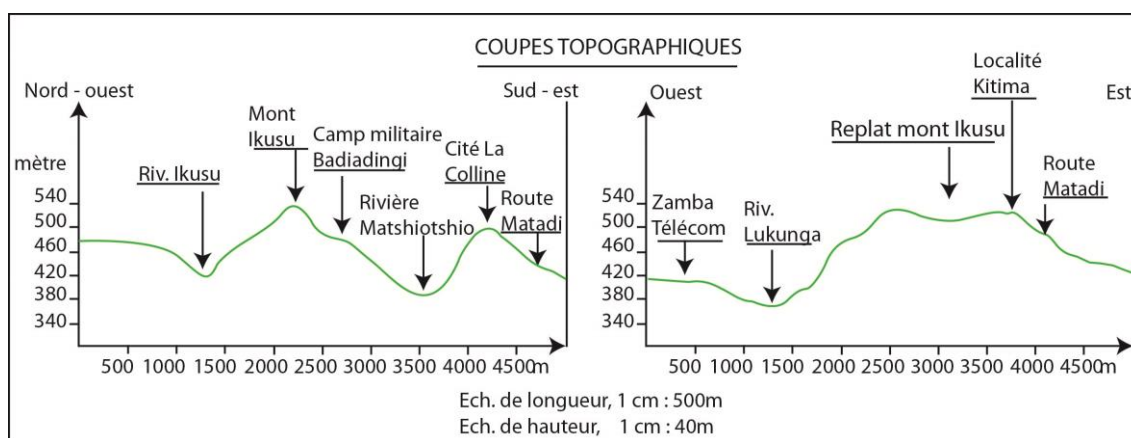
En fait, 500 villas construites pour accueillir différents touristes à l'occasion du combat mondial de boxe qui opposa Mohamed Ali et George Forman à Kinshasa, en 1974 furent accordées, après l'événement aux officiers militaires de l'armée nationale congolaise

(Photo 2). Comme on peut l'observer en comparant la carte 22, la figure 11 et la carte 21, les localités auto construites et sans normes urbanistiques ont envahi les versants de la colline.



Source : I.G.C., Réalisation Hilaire KATALAYI, 2014

**Carte 22 : Morphologie du quartier Ngomba Kinkusa**



Source : I.G.C., Réalisation Hilaire KATALAYI, 2014

**Figure 11 : Coupes topographiques du quartier Ngomba Kinkusa**

### 3) Les versants de la colline de Binza Pigeon

La colline culmine à 540m d'altitude. Son sommet s'étale en replat dont les pentes varient entre 0 et 4%. Elle correspond donc aux espaces facilement urbanisables. L'érodabilité du terrain est faible et peu sensible à cause de la vitesse de ruissellement. Ce qui augmente le pouvoir d'absorption du sol, rendant ainsi le terrain stable sur le replat de Binza - Pigeon, qui correspond à l'espace urbanisé et planifié.

**Les versants** par contre, prolongent la colline en pentes raides (de 9 à 20%) au nord-ouest couvrant les localités Diangienda et Seti Yale. Ces versants correspondent aux zones fragiles du quartier. Cette fragilité est encore accentuée par l'absence de la couverture végétale qui accélère l'action érosive du ruissellement.

**Les vallées et les cirques d'érosion :** aux pieds de la colline de Binza dans la partie orientale du quartier Binza-Pigeon prend naissance la rivière Lubudi qui coule du sud vers le nord. Les vallées de cette rivière sont grossièrement aménagées et occupées par l'habitat précaire de la localité Diangienda. Cette occupation faite sans précaution, a enclenché une destruction du site. L'image 5 expose le quartier Binza Pigeon et ses environs. Binza Pigeon est un quartier situé dans la commune de Ngaliema. Les parcelles du quartier Pigeon sont spacieuses et arrangées dans des ilots séparés par des rues bitumées. Par contre, dans les extensions les parcelles sont très concentrées sur les versants de la colline sans voies de communication notables. Ce qui présuppose que la population se déplace sur des sentiers piétons, qui en fait sont après la pluie des chenaux de ruissellement des eaux sauvages. Leur concentration à l'amont dans de multiples talwegs qui suivent la pente finit par rejoindre le chenal principal sur la pente. Ce phénomène est à la base des érosions qui emportent des habitations.

M. PIAN (1974) avait indiqué que la résistance à l'érosion dépend, justement de la qualité des travaux effectués dans les zones loties, mais aussi de l'élément morphologique : la pente du terrain. Malheureusement rien n'est fait, pour maîtriser les espaces ainsi conquis sur les versants et dans les fonds des vallées. L'image 5 montre le quartier Binza pigeon et ses environs sont sérieusement attaqués par des érosions.

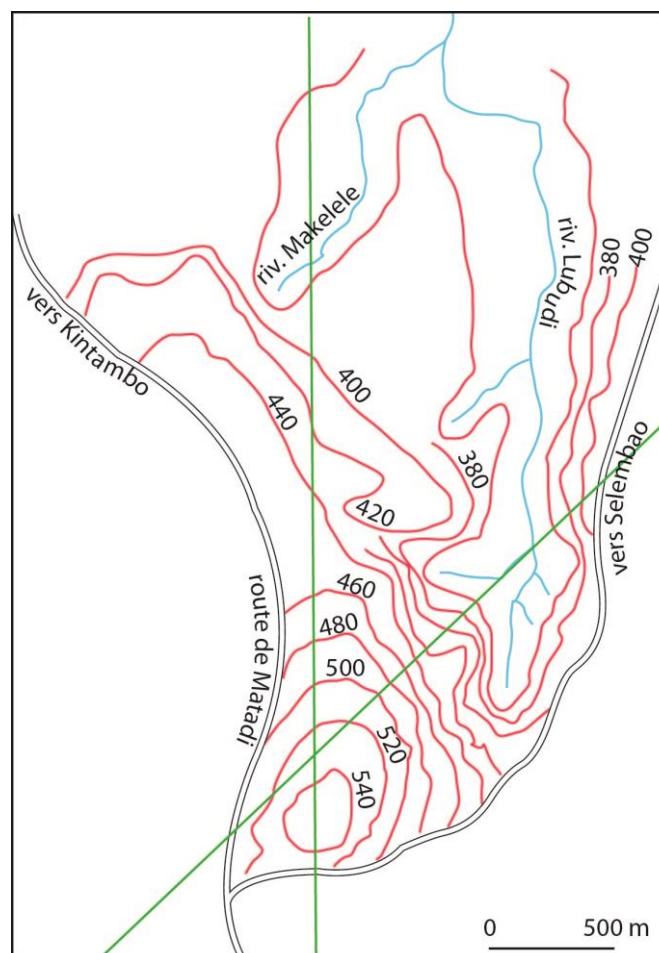




Source : Image Ikonos, Enquêtes 2012

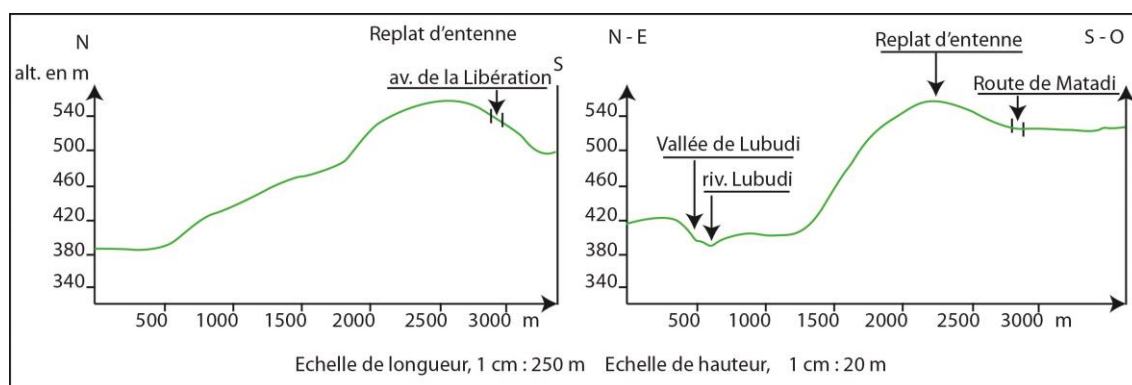
**Image 5 :** Prolongement de la cité Pigeon dans la vallée Lubudi

De ce fait, les eaux y trouvent un milieu extrêmement favorable à toutes les formes de ruissellement. Selon les enquêtes effectuées par Kambodji (2000), il a enregistré 9 cirques d'érosion dans les vallées du quartier Binza-Pigeon. Par conséquent, comme les habitations reflètent les conditions sociales de différentes couches de la population, on distingue dans les parties insalubres des auto-constructions de fortune et la qualité de vie est médiocre.



Source : I.G.C., Réalisation Hilaire KATALAYI, 2014

**Carte 23 : Le site du quartier Binza Pigeon**



**Figure 12 : Profil topographique de Binza Pigeon**



De la carte topographique se dégage les données altimétriques suivantes : altitude moyenne : 540 m, altitude minimum 380 m, la différence la dénivellation est de 60 m, soit une déclivité moyenne de 17 %. Le sol est constitué de sables fins, inférieur à 1 mm avec une épaisseur qui peut atteindre 2 mm. Ces grains de sables s'arrachent lentement et progressivement provoquant le déplacement continu de masses de terre et entraîne le ravinement. En outre, l'évacuation des eaux pluviales du quartier Bina Pigeon est faite par des caniveaux superficiels qui passent par le point le plus bas sur la route de Matadi. La mauvaise gestion des eaux de ruissellement a provoqué l'érosion de Mataba qui a ravagé plusieurs maisons, églises, parcelles etc.

### ***B. Lotissement des espaces publics et agricoles***

**Tableau 12 : Tableau comparatif des prix des parcelles dans la Ville haute ouest par mètre carré**

COMMUNE	LOCALISATION DU SITE			
MONT NGAFULA	Nord	Sud (vers Ma Koko et Mitendi)	Est (vers Masanga Mbila)	Ouest (vers Mbudi)
Prix / m <sup>2</sup>		37 \$ USD	87,5 \$ USD	100 \$ USD
NGALIEMA	Vers Camp Tshiatshi	Vers Badiadingi	Vers Joli parc	Vers Malweka
Prix / m <sup>2</sup>	125 \$ USD	37 \$ USD	150 \$ USD	12,5 à 25\$ USD
SELEMBAO	Vers Molende	Vers Cité verte	-	-
Prix / m <sup>2</sup>	45 \$ USD	150 \$ USD	-	-

Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes auprès des commissionnaires, 2014

La ville haute ouest évolue essentiellement vers le sud en direction de la route de Matadi et à l'ouest en direction de Lutendele de la commune de Mont Ngafula, où il existe encore des espaces libres. A Ngaliema les parcelles sont soit revenues, soit morcelées. Les nouveaux lotissements se font sur les espaces publics ou grignotés de la ceinture verte. C'est le cas de la concession Mimosa 2 et de Mangungu à Kinsuka Brikin, situé dans la ceinture verte et vallée présidentielle qui a été lotie par le Ministère des Affaires Foncières. La pétition

de protestation des 117 familles riveraines est restée lettre morte. Un peu plus loin, la vallée maraichère de la rivière Mangungu, située dans la même ceinture, a été lotie en 2003. Un autre cas à Ngaliema est celui du site maraicher de Lukunga étudié par Yata (2010). Selon cette étude, les maraîchers revendiquaient de fait les parcelles qu'ils ont acquis des tierces personnes qui prétendaient avoir des droits coutumiers sur le site. Les chefs coutumiers poursuivent l'installation non contrôlée de la population dans les environs des cités planifiées et porte atteinte à l'environnement urbain. Car la nature du terrain exige des travaux de viabilisation importants.

### ***C. Les occupations anarchiques autour des cités La Colline et cité verte (Mont Ngafula et Selembao)***

De toutes les communes étudiées, Mont Ngafula reste celle qui est la moins urbanisée, simplement parce qu'il y a si peu elle appartenait encore à la zone annexe et au monde rural. Elle ne compte que deux quartiers planifiés : les cités La Colline et Righini. Le troisième quartier aurait dû être Masanga Mbila, créé sur décision n° 0044/501/018/BC/PZ/1994 du 23 septembre 1994 du Commissaire de zone de l'époque. Il est le dernier quartier conçu pour les dignitaires de la deuxième République. Mais les travaux n'ont pu être achevés, le régime mobutien tendant à son déclin. Beaucoup de villa restèrent inachevées et quelques avenues revêtues à cause de la présence sur ces avenues des hauts cadres de la République comme un général de l'armée nationale ou un ministre.

#### **1. Cité La Colline de et ses environs**

L'image 6 présente la cité La Colline et ses environs non planifiés précaires, occupés jusque dans les lits des rivières. Elle donne un autre exemple du désordre dans l'occupation du sol à la périphérie de la ville de Kinshasa, particulièrement dans la ville haute ouest.

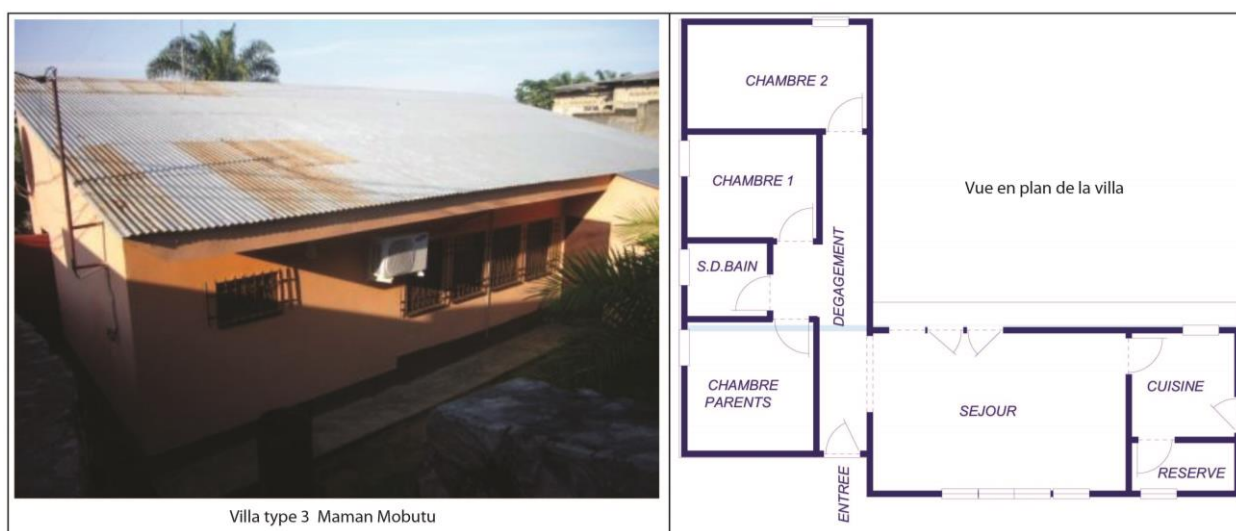


Source : Image ikonos, Enquêtes, 20012

**Image 6** La cité De La Colline et ses environ



La cité Maman Mobutu qui a vu le jour en 1992, est une belle cité bâtie sur une colline située dans la commune de Mont Ngafula à Kinshasa. Sa construction était l'œuvre de l'entreprise LOGEC (Logements Economiques). La Fondation Maman Mobutu, initiatrice de ce projet, s'était associée à une entreprise privée pour bâtir cette cité dédiée à la première épouse de Maréchal Mobutu, alors président de la République du Zaïre. Le site original urbanisé compte 740 villas. La maison type (Planche 9) a une vue en plan de trois chambres, un séjour et une cuisine. Ces maisons construites par l'architecte TALA NGAI, ont été conçues pour les personnes de troisième âge sur l'initiative de Marie Antoinette Mobutu alors première dame de la République du Zaïre et présidente de la fondation qui portait son nom. Plusieurs de ces maisons sont actuellement modifiées pour accueillir des familles nombreuses.



Source : Conception, Architecte TALA NGAI

#### **Planche 4 : Vue en plan, Villa type 3 Maman Mobutu**

Le prolongement auto-construit qui est systématiquement occupé par les habitants, sans normes urbanistiques : une voirie quasi inexistante ou mal structurée pose de sérieux problèmes de praticabilité et d'accessibilité. A ce jour, la Cité de la Colline a des problèmes très sérieux dus au comportement des habitants inciviques de ses environs. Ici nous voulons stigmatiser la destruction des déversoirs des collecteurs des eaux de ruissellement. Sur la planche 10 on peut voir de la caillasse obtenue de la destruction d'un grand collecteur des eaux de ruissellement dans la vallée de la Lukunga.



Caillasse obtenue de la destruction d'un collecteur d'eau à la cité La Colline



Erosion à la cité de La Colline

Source : Enquête, 2012

### **Planche 5 : Destruction d'un collecteur d'eau a la cite De La Colline (Mont Ngafula)**

**La planche 5 montre la caillasse à ventre (première photo), obtenue de la destruction d'un Collecteur d'eau à la cité La Colline par une population en quête de survie et l'érosion régressive qui s'en est suivie.**

Un autre cas est celui de Matadi Mayo, situé au sud-ouest. A l'origine, Matadi Mayo est une localité rurale dans le secteur Humbu. Cette localité regroupe plusieurs petits villages dont Matadi Kibala, Matadi Mayo, Pumbu, Mbenseke etc. L'absorption de la localité rurale de Matadi Mayo dans la ville de Kinshasa sous la pression de la croissance urbaine fait d'elle un quartier urbain. Ce quartier comprend les localités reconnues par les autorités administratives de la commune de Mont Ngafula. Ces localités sont les suivantes : Matadi Kibala, Matadi Mayo, Sans Fil (ancien village Benseke Sans Fil) et Mpumbu. Mpumbu était un village du royaume Congo au XVIème siècle. Actuellement, Mpumbu est aussi appelé « cité Pumbu ». Il a donné naissance à deux autres localités : Nsumbu (du nom de l'ancien commissaire de la commune de mont Ngafula et Masumu Mwanda.



## 2. Cité verte et ses environs

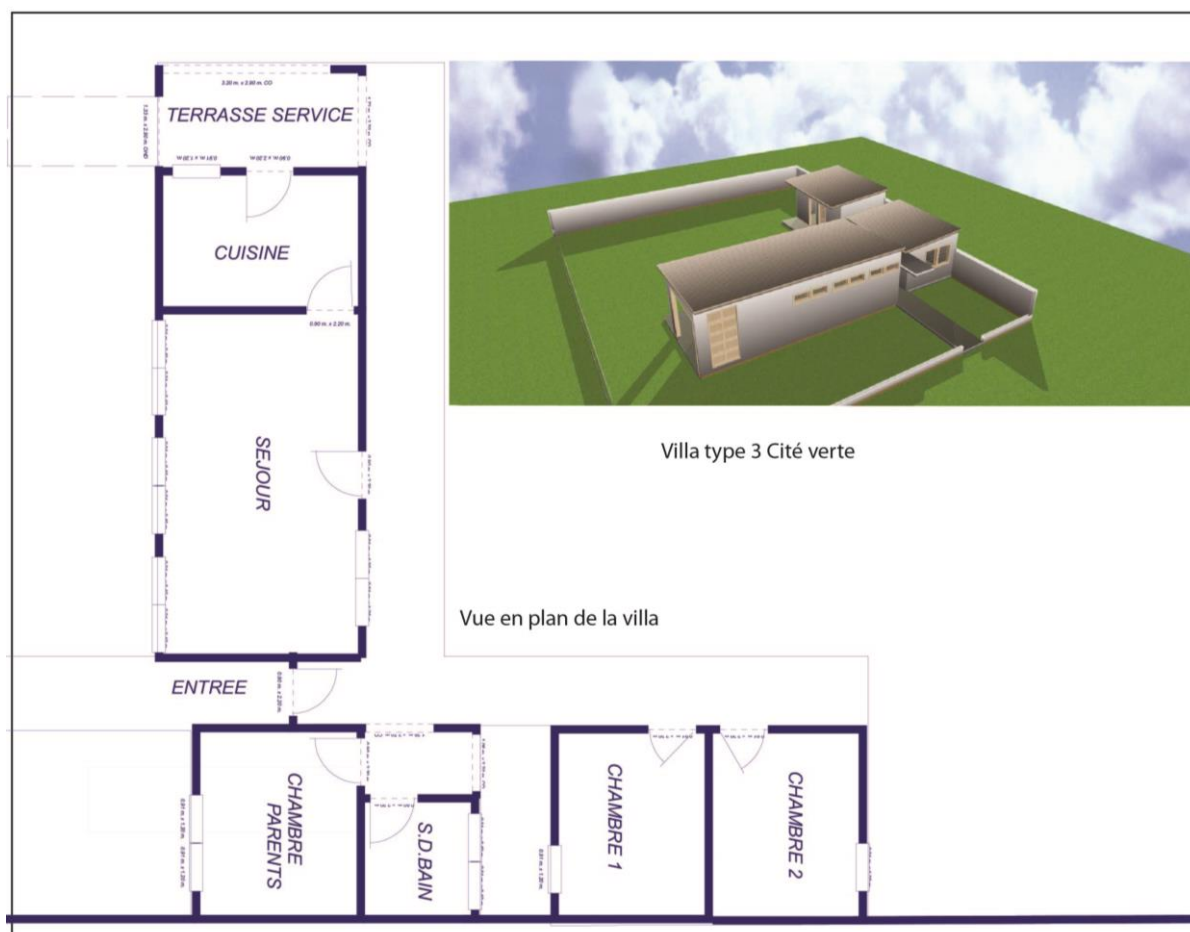


Source : Image ikonos, Enquêtes, 2012

**Image 7 :** La cité verte et ses environs

La cité est un quartier de la commune de Selembao et l'unique cité planifiée de la commune. Elle compte 375 villas construites par la société LOGEC en partenariat avec la Société Nationale d'Electricité et la Société de distribution de l'eau potable (la REGISO) et offertes principalement sous forme de crédit aux agents (Planche 11). Actuellement, le nombre de villas a augmenté avec le lotissement des espaces verts dans ceinture Est jusqu'à la rivière Mayimbi. Mais il y a aussi l'occupation illicite du parc à la 13<sup>ième</sup> rue, des espaces autour des cabines électriques à la 1<sup>ière</sup> rue et même le grignotage des parkings des véhicules.

La villa à la cité est composée des blocs séparés. La planche 11 représente une villa type 3. Le bloc jour comprend un séjour, une cuisine avec terrasse service tandis que la partie nuit est disposée de deux blocs séparés : le premier est composé d'une chambre de parents avec une salle de bain, le deuxième comprend deux chambres pour enfants, l'ensemble sur un terrain de 20 x 20 m<sup>2</sup>.



Source: Architecte TALA NGAI

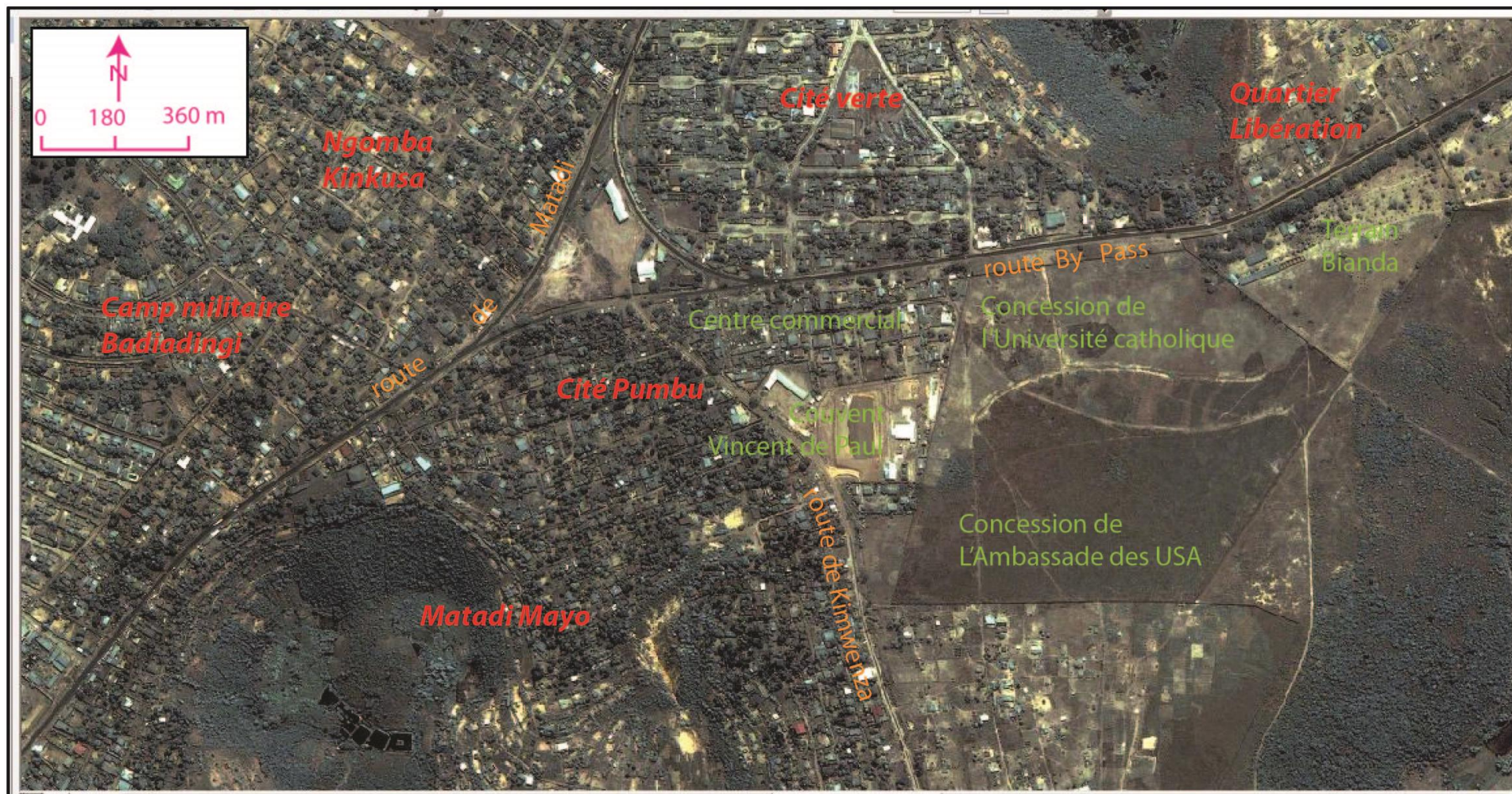
**Planche 6 :** Vue en plan, villa type 3 Cité verte

La cité verte est prolongée à l'est par la localité Mayimbi, du nom d'un ancien ouvrier de la présidence de la République. Cette concession était une ferme avec poulaillers, porcheries et étangs piscicoles. A l'époque la Première Dame de la République et ses amis et parfois le Président Mobutu venaient en villégiature passer les weekends. La concession était protégée par la garde présidentielle et donc inaccessible jusqu'à la chute du pouvoir.

Au-delà de la route By pass, messieurs Bianda (cuisinier à la présidence) et Bisengimana (Membre du comité central) avaient obtenu sur plusieurs centaines d'hectares des concessions pour en faire des activités agricoles. C'est ainsi qu'à la chute du Maréchal dictateur ces sites furent considérées comme des concessions privées et lotis par les membres des familles des propriétés, sans aucune norme urbanistique. Pour se tirer d'affaire les propriétaires se font aider par des géomètres de la commune ou les autorités de l'Hôtel de ville. Le fils Bianda a ouvert sur sa concession un bureau dans lequel travail en détachement quelques agents du service de titre foncier.

Une toute récente localité, baptisée Bisengimana, est située le long de la route de Kimwenza. Cette localité porte le nom de Monsieur Bisengimana, ancien directeur du bureau du Président Mobutu dans les années 1980. En effet, selon les dires des responsables du service d'urbanisme de la commune, Bisengimana aurait reçu de la part de la Présidence près de 280 hectares de terre. Une portion de ces terres fut lotie pour servir de centre commercial : les parcelles y ont une dimension moyenne de 7 m sur 15 m, soit environ 100 m<sup>2</sup>. D'où son appellation de localité commerciale, dite communément « commercial ». Une autre portion a été vendue à l'Eglise catholique. Mais actuellement les constructions de l'Université Catholique y ont débuté. Une troisième portion est aussi lotie et appelée Bisengimana. L'ambassade des Etats-Unis possède également une concession à cet endroit. Les autres parties sont actuellement occupées par de cultures, par quelques fermes isolées et par des jachères (Image 8).





Source : Image ikonos, Enquêtes, 2012

**Image 8 :** Lotissement de la concession Bisengimana

L'image 8 présente le lotissement de l'ancienne concession de Bisengimana, limitée à l'ouest par la route de Kimwenza et au nord par la route By Pass. Les concessions de l'université catholique, du Docteur Bianda, de l'Ambassade des USA, le centre commercial de la cité Mpumbu et le couvent Saint Vincent de Paul font partie de l'espace de l'ancienne concession Bisengimana.

### **3. La cité Millenium : une urbanisation aisée sur les terres du clan Lukunga**

L'urbanisation du domaine de Lukunga est actuellement en forte croissance. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, la spéculation y est active, à cause du projet en exécution de la construction de la cité Millénium, un quartier prévu pour loger le personnel de l'enseignement supérieur de la ville de Kinshasa.

L'association Millenium a été créée sur initiative de quelques professeurs de l'université de Kinshasa, suite aux difficultés que rencontrent leurs veuves et orphelins, qui sont chassés des maisons du plateau des professeurs, six mois seulement après la mort de ces derniers. C'est ainsi que grâce à leurs efforts conjugués, ils ont acquis un terrain de près de 150 hectares dans la commune de Mont Ngafula, avec l'idée que leurs familles restent dans des campements dignes et personnels. Ce terrain a été obtenu à la veille du millénaire, c'est-à-dire en 1999. D'où la dénomination de l'Association Millénium.

Parmi ses membres, on retrouve les professeurs de l'université de Kinshasa, les Chefs de travaux, les Assistants et les Administratifs. Par la suite, les professeurs d'autres universités ont été associés à ce projet qui vise la construction de plus de 450 logements. Le 18 octobre 2005, le Chef de l'Etat Joseph Kabila Kabange a manifesté son soutien à ce projet, à travers la visite qu'il a effectué sur le site, en procédant à la pose de la première pierre.

Selon la fiche technique sur la « Cité Millénium », le projet a pour ambition de fournir des logements pour les enseignements de l'enseignement supérieur et universitaire sur ce terrain d'une superficie de 61,5 ha. Ces travaux de construction ont été exécutés sur la base de l'arrêté ministériel n° CAB/MIN.AFF.T. 125512002 du 18 juillet 2002 créant le lotissement dénommé « Cité Millénium ». 865 membres de l'association ont souscrit à ce projet. Le nombre total de villas à construire est de 865. Comme équipements communautaires, la fiche technique prévoit la construction d'une école primaire et secondaire, d'un centre hospitalier, d'un centre commercial et supermarché, d'un cercle sportif, d'un amphithéâtre, de deux paroisses, dont une catholique et l'autre protestante, d'une station service etc.

Depuis la pose de la première pierre par le Président de la République le 18 octobre 2005, 52 maisons ont été construites sur les 128 prévues de type 3 lots 1B, c'est-à-dire des maisons avec 3 chambres confortables, un séjour, une cuisine et des sanitaires en matériaux durables, sur une surface de plus ou moins 85 m<sup>2</sup>, financées totalement par le gouvernement de la République démocratique du Congo, sur le Fonds des « Pays Pauvres Très Endettés (PPTE) (Planche 4). Ces travaux étaient exécutés par les entreprises « Arts et Décor » de Marcel Lafleur, pour la construction des logements, et SAFRIMEX pour la voirie et drainage, l'électrification et l'adduction d'eau potable. Trois maisons ont modèles été construites sur fonds propres. Les travaux qui ont commencé avec Marcel LAFLEUR se sont arrêtés avec sa mort, il y a quelques années.





Photo 1: Maisons type deux pièces



Photo 2 : Bureau de l'Association Millenium



Photo 3 : Maisons types trois pièces à la cité Millenium

Source : Enquêtes, 2012

### **Planche 7 : *Une urbanisation aisée* sur les terres du clan Lukunga**

**Type de maison de la cité Millénium sur la colline de Mbenseke Mfuti à Mitendi dans la commune de Mont Ngafula, à plus de 20 km du centre-ville et à 3 km de la Nationale N°1, sur la route de Bas-Congo.**

Depuis juillet 2013, la Société d'exploitation Forestière, Agricole et Commerciale, « SIEFAC » Sarl en sigle, n°NRC3747 Kinshasa, Id Nat 01-022-A01184 M, section immobilière, représentée par son Président Administrateur délégué, monsieur Paulin Mboma Boko, et l'Association Millenium (ASMIL), représentée par son Président, monsieur Bumba Monga Ngou ; ont signé un contrat de crédit immobilier. L'ASMIL a sollicité et obtenu pour ses membres la construction des logements par la société SIEFAC qui a consenti le marché sous forme de crédit immobilier.

Les souscripteurs pour bénéficier du crédit logement acceptent de verser une quotité de leurs salaires sur le compte de l'ASMIL ouvert auprès de la Banque Internationale pour l'Afrique au Congo, « BIAC » afin d'amortir ledit crédit par des paiements mensuels au profit de la SEFAC. Celle-ci s'engage à construire conformément aux prescriptions du contrat (Annexe 25), aux règles de l'Art et aux usages de la profession les dites maison en sept types adoptées par l'ASMIL et ses membres souscripteurs suivant le contrat incluant la commande de chaque souscripteur et à la livrer aux échéances convenues et arrêtées par les parties soussignées.

De l'analyse des plans des maisons nous pouvons distinguer trois catégories de souscripteurs selon les tailles de la famille, le prix de chaque type des maisons pour cinq ans et les possibilités de remboursement du crédit :

**La maison de la petite famille :** Cette catégorie de maison concerne généralement les jeunes couples sans enfants ou les jeunes célibataires. Deux types de maison (Type 0 et Type jumelé) leurs sont proposés. Cette maison est soit jumelée ou non. Elle dispose de deux chambres, un séjour, une cuisine et une salle de bain (ou sanitaire extérieur). Sa surface brute est de 42 m<sup>2</sup> sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> (15x20) (Planche 5). Le coût de cette maison s'élève à 23800 \$, pour le Type 0 et de 16800 \$ pour le Type jumelé, soit 556,6 \$ par m<sup>2</sup>.

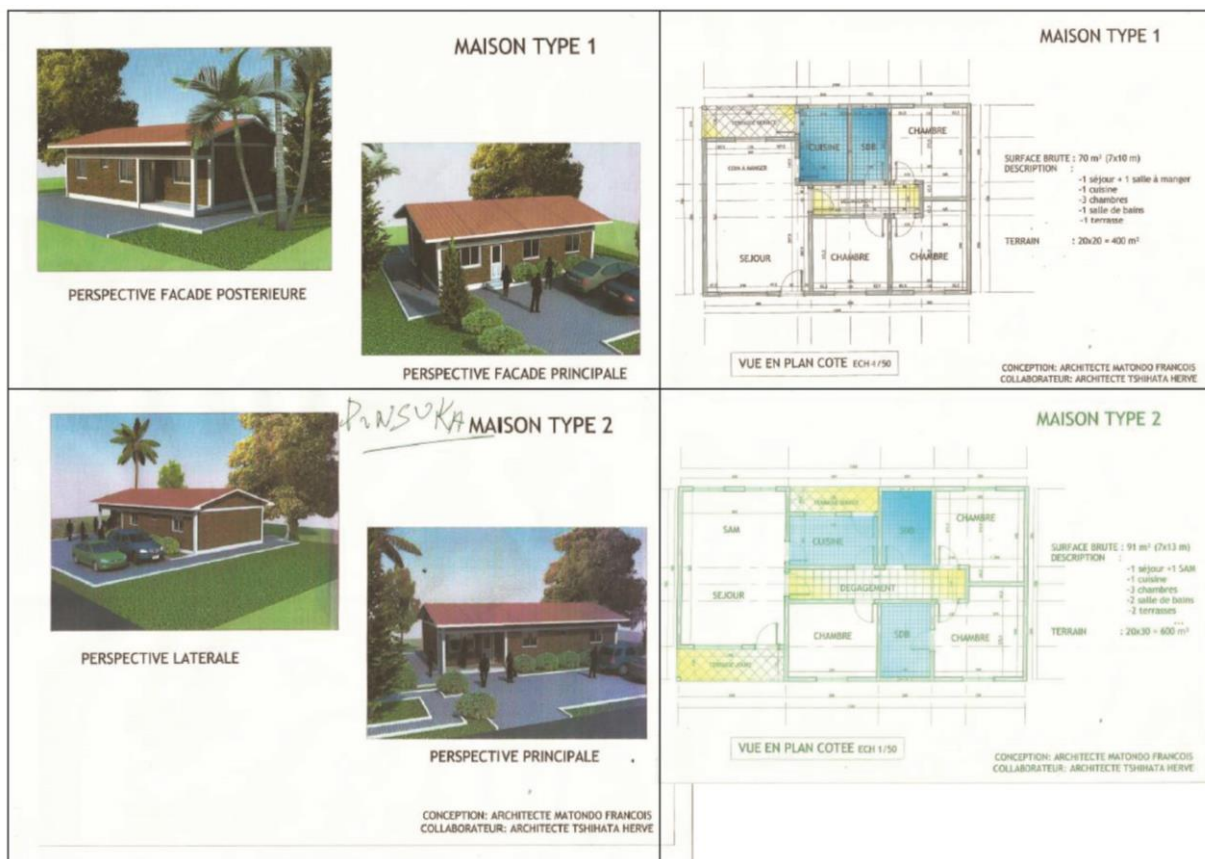




Source : MATONDO F. et HERVE, Architecte de la SIEFAC Sprl

## Planche 8 : Maisons type jumelé et type 0 à la cité Millenium

**La maison de la famille nombreuse :** Dans cette catégorie il y a aussi deux types de maisons, le Type 1 et le Type 2. Le premier d'une surface brute de 70 m<sup>2</sup> (7x10) et coûte 30800 \$ (soit 440\$ par m<sup>2</sup>), sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>. Cette maison possède un séjour + salle à manger, une cuisine, 3 chambres, 1 salle de bain et 1 terrasse. Le Type 2 a une surface brute de 91 m<sup>2</sup> (7x13), sur un terrain de 600 m<sup>2</sup> et elle coûte 42800\$. Elle a 1 séjour + 1 salle manger, 1 cuisine, 3 chambres, deux salles à bain et 2 terrasses.



Source : MATONDO F. et HERVE, Architecte de la SIEFAC Sprl

### Planche 9 : Maisons type 1 et type 2 à la cité Millenium

**La maison d'une famille très nombreuse :** Ces types de maisons sont adaptés aux familles très nombreuses, mais capables de s'offrir une certaine aisance. Le Type 3 a une surface brute de 130 m<sup>2</sup> (10x13) sur un terrain de 600 m<sup>2</sup> (20x30). Elle compte 1 séjour + 1 salle à manger, 4 chambres, 3 salles de bain et 2 terrasses. Le prix de cette maison s'élève à 58500\$ (435\$ par m<sup>2</sup>). Le Type 5 qui coûte 79340\$, dispose d'un séjour + 1 salle à manger, d'une cuisine, de 5 chambres, 4 salles de bain et deux terrasses. Ce Type la plus grande de toutes les maisons proposées a été retiré de la série et à la place les coordonateurs du projet ont préféré une maison en étage (Type 4).



Source : MATONDO F. et HERVE, Architecte de la SIEFAC Sprl

## Planche 10 : Maisons type 3 et type 5 à la cité Millenium



Source : MATONDO F. et HERVE, Architecte de la SIEFAC Sprl

### Planche 11 : Maisons type 4 à la cité Millenium

La reprise des travaux de construction de la cité Millenium a suscité une spéculation très active dans ses encablures et dans tous le quartier Mitendi. En 2002 lorsque le projet débutait, une parcelle de 20x20 m était négociée à Mitendi 50 \$ USD pendant que l'Association Millenium l'offrait à ses membres à 260 \$ USD (les frais d'études de faisabilité du site compris). Actuellement à Mitendi, le prix du même lopin de terre s'élève à environ 740 \$ USD, soit 37 \$ le mètre carré.

Au total, les occupations qui prolifèrent autour des cités planifiées suscitent des inquiétudes au sujet de leur production spatiale. Les conditions de circulation « en véhicule » ou « à pied dans ces quartiers ne sont pas toutes favorables. Les constructions incontrôlées rétrécissent la voie de communication et arrêtent parfois le prolongement de certains axes. Nombreuses sont des voies sans issue, ou dont l'issue, lorsqu'il s'agit d'un déplacement à pied, est une parcelle d'habitation occupée ou non par une famille. Une telle situation entraîne un accès difficile et conduit à des contournements assez longs des parcelles pour circuler dans



le quartier. Il est donc important de nous interroger sur le fonctionnement du mode de production de l'espace dans ces quartiers et comprendre ce qui attache les Kinois à la possession de la parcelle quelque soit les conditions environnementales.

#### ***4.2. La production de l'espace dans la Ville Haute ouest***

Les Kinois<sup>20</sup> attachent beaucoup d'importance à la possession de la parcelle. La population vit autant, sinon plus, sur la parcelle qu'à l'intérieur du logement. L'acquisition de la parcelle correspond au désir profond de devenir propriétaire d'un espace sur lequel on pourra construire une maison, même si elle est loin de la ville. Ce « rêve du citadin africain » (DENIS, J., 1958), reste d'actualité à Kinshasa parce que les gens pensent qu'à la périphérie, l'espace est inépuisable.

Plusieurs raisons poussent les habitants de Kinshasa à s'installer sur leur propre parcelle en périphérie. Le principal mobile provient du fait que la majorité est incapable d'accéder à la propriété dans les anciens quartiers de la ville, à cause du prix de vente prohibitifs des parcelles bâties. Ensuite, ce sont les conditions de location qui, dans beaucoup de cas, deviennent insupportables, d'autant plus que le prix du loyer augmente sans cesse au point que le locataire n'est plus capable de le payer.

En outre, les familles considérées comme lieu de premier accueil des nouveaux arrivés dans la capitale sont souvent surpeuplées. L'exiguïté des logements ne permet pas l'installation d'une famille nombreuse ; la naissance d'un enfant constitue souvent une cause de départ. Le désir d'indépendance des jeunes générations qui veulent échapper aux contraintes familiales en est une autre. L'occasion du mariage est saisie pour s'éloigner des siens. Pour toutes ces raisons diverses et pour bien d'autres encore, les populations qui désirent leurs parcelles, s'en vont solliciter les espaces à la périphérie.

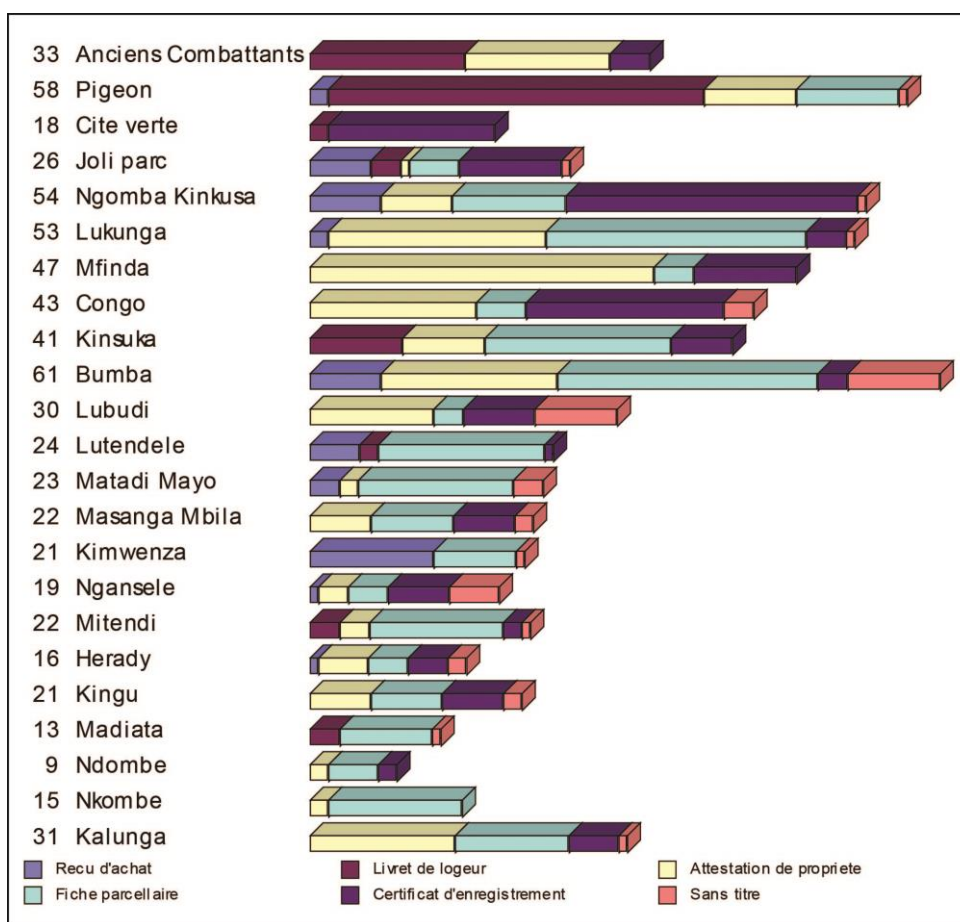
Dans la Ville Haute ouest, de manière générale, la procédure prévue par la loi foncière n'est pas rigoureusement suivie. Sur l'ensemble des cas enquêtés, 19,9 % possèdent un certificat d'enregistrement. Tous les autres, n'ont qu'un début de justification de titre de propriété. La majorité dispose soit d'une fiche parcellaire (31,3 %), soit d'une attestation de propriété (25,9 %) (Fig. 14). D'autres occupants (10,4) détiennent encore des titres d'occupation qui ne sont plus d'usage comme le livret de logeur supprimé depuis la loi de

---

<sup>20</sup> **Kinois** : est un terme qui désigne celui qui habite ou plus précisément l'originaire de la ville de Kinshasa.

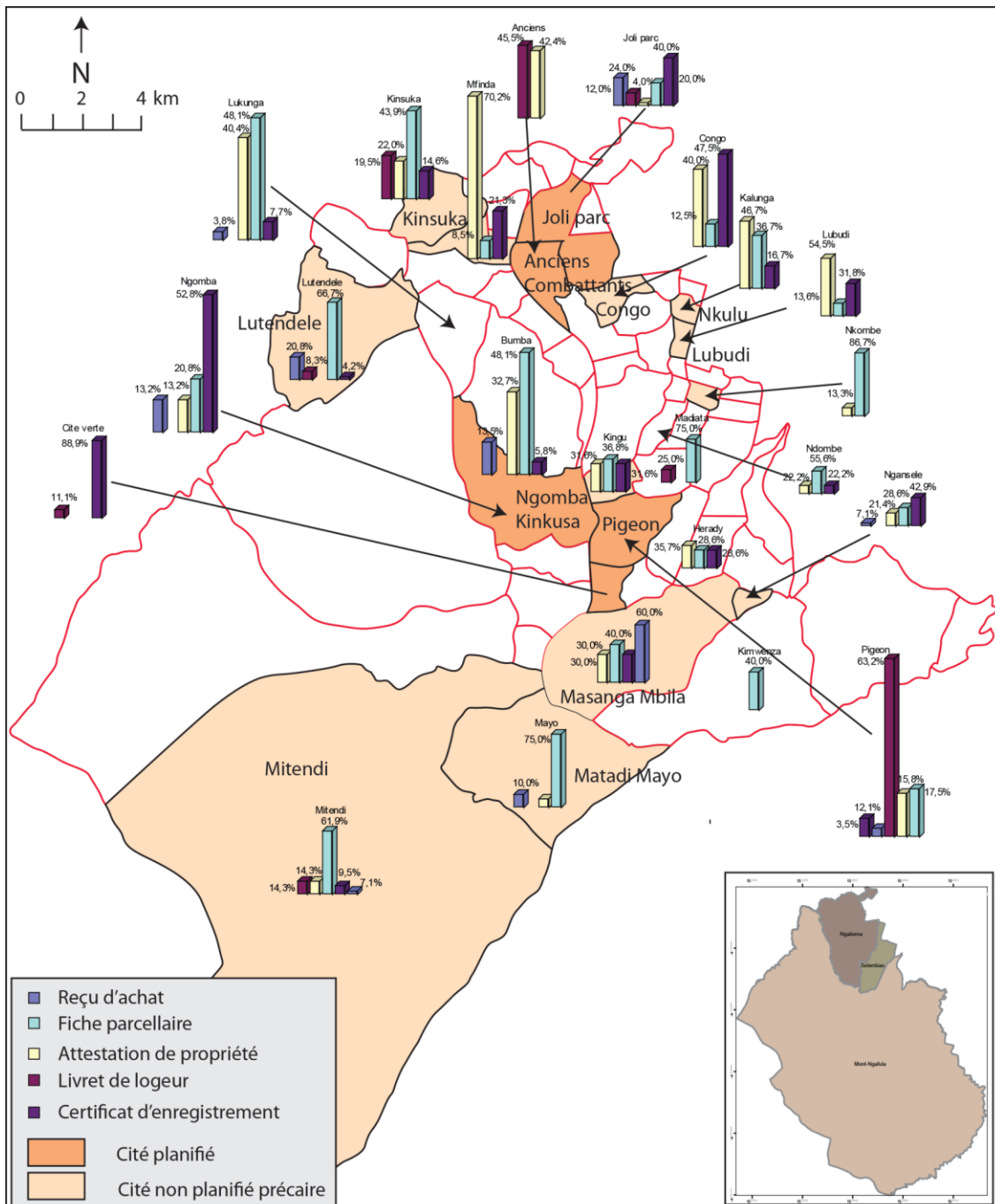
1973. Très souvent, ce document produit encore aujourd'hui est antidaté. Enfin, le dernier groupe est constitué de ceux qui n'ont que le reçu d'achat (6,6 %) délivré par un chef coutumier comme document de droit d'occupation. Dans la plupart des cas ce sont des occupations sur les terrains inconstructibles comme le bas fond des vallées ou les pentes raides très peu convoitées même par ceux qui vendent les parcelles.

Les occupants des quartiers déshérités, comme Lukunga Bumba, Kinsuka, Lutendele se contentent soit de l'attestation de propriété, soit de la fiche parcellaire ou même d'un simple reçu du chef coutumier pour justifier l'usage du sol. Par contre, la plupart des habitants des quartiers chics comme Pigeon, Cité verte, Joli Parc et une partie de Ngomba Kinkusa font un effort pour s'acquitter de leur droit de propriété.



Source : Enquêtes de terrain, 2012

**Figure 13 : Les titres de propriété par quartier**



**Carte 24 : Les titres de propriété par quartier**

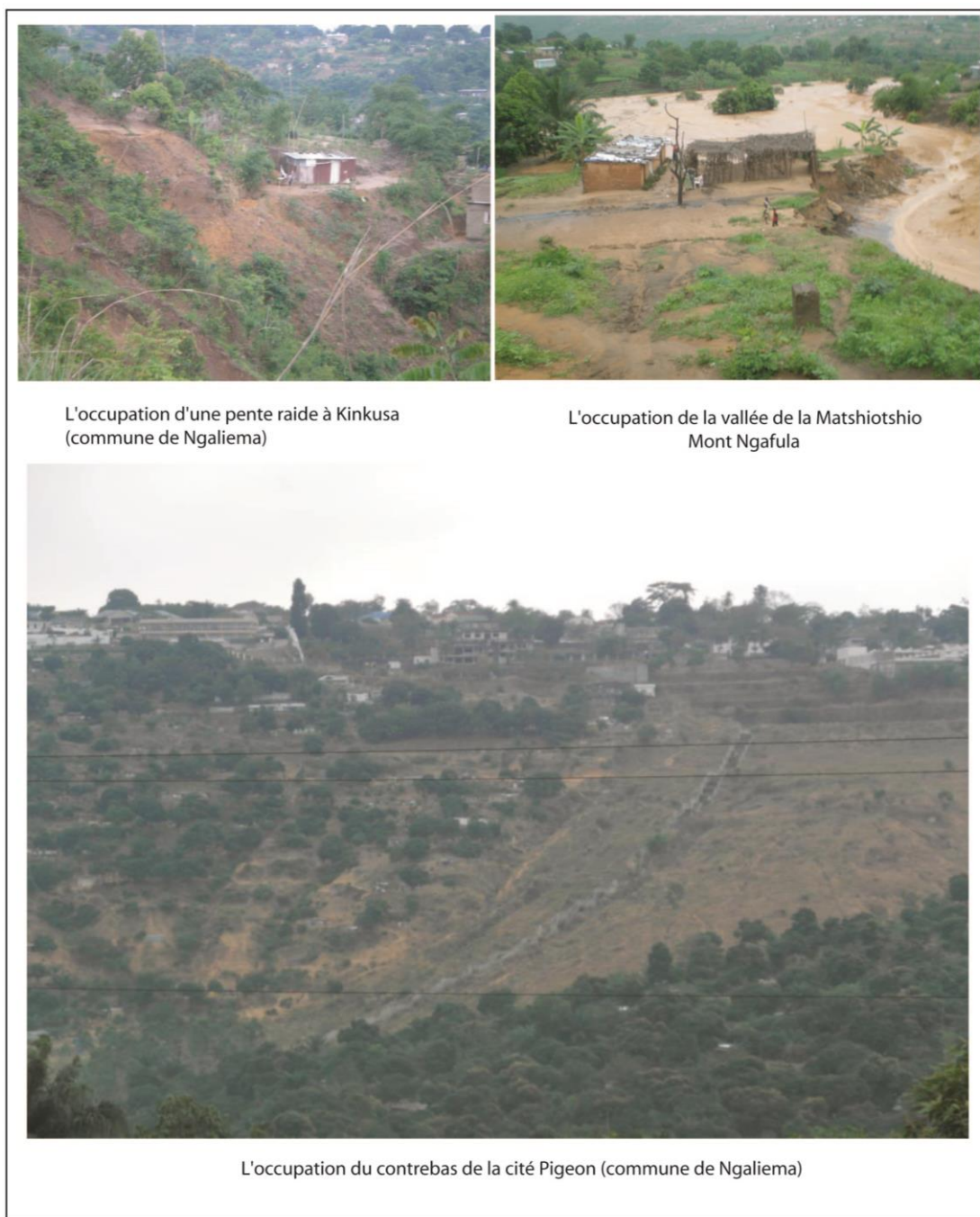
Le mode d'acquisition de la propriété foncière auprès du chef coutumier est le plus répandu. Dans près de la moitié de cas observés (41,6 %) a acquis son terrain par la filière coutumière. Même ceux qui ont eu leurs parcelles auprès des anciens propriétaires (39,9 %) sont également passés par les chefs de terres et ont reçu ces terres à un prix farfelu, pour les revendre plus tard à un prix exorbitant. D'autres sont passés soit par le pouvoir public, soit 11 % de cas, soit par un organisme (2,6 %) ou même par un leader politique (2,4 %).

Dans la filière coutumière, le chef des terres se fait aider par un géomètre de l'administration publique pour l'élaboration du plan de lotissement qui se limite au traçage de parcelles et des îlots des parcelles. Chaque candidat qui a une parcelle ou un îlot de parcelles est tenu de verser une somme d'argent au chef coutumier. Ce montant varie d'un site à un autre. Mais le minimum varie autour de 50 \$ Us par parcelle, à l'ouverture d'un lotissement et va grandissant au fur et à mesure que le site est occupé. En outre, la valeur du terrain dépend de l'emplacement de la parcelle par rapport aux grandes artères.

A cette étape, la démarche est sanctionnée par un document délivré par le chef coutumier : *l'acte de vente* ou le *reçu d'achat*. Ce document est important pour obtenir *l'attestation de propriété* à la commune après avoir été au bureau du quartier pour l'établissement de *la fiche parcellaire*. Beaucoup se sont arrêtés à cette étape. C'est le géomètre qui se charge d'amener le dossier de demande de terre auprès du *Conservateur* pour obtenir soit le contrat de concession, soit le certificat d'enregistrement. Cela suppose que le même géomètre aura lui-même déjà borné la parcelle de son client (si celui-ci y tient vraiment) et dispose des *procès-verbaux de constat* à glisser dans le dossier de demande de terre.

Les parcelles sont ainsi acquises à la périphérie de la ville par la « filière du chef coutumier » et font des chefs coutumiers les interlocuteurs incontournables de l'urbanisation. Les terres leur appartiennent toutes. Elles sont ainsi distribuées sans contraintes urbanistiques, sur des pentes fortes ou dans les bas-fonds, donnant alors accès au plus grand nombre, aux pauvres. Ceci crée le paradoxe de la marginalisation écologique des pauvres qui occupent des endroits écologiquement fragiles (Planche 7), nécessitant des travaux de grande envergure que seuls les riches sont capables d'entreprendre pour éviter la dégradation de l'environnement, comme on peut le voir dans le graphique de données croisées suivantes, entre la catégorie socioprofessionnelle et la topographie du terrain.





Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes de terrain, 2012

## Planche 12 : Le paradoxe de marginalisation écologique

Ces images représentent le paradoxe de marginalisation écologique des pauvres qui habitent des terrains inconstructibles ou qui nécessitent des travaux de grande envergure que seuls les riches sont capables d'entreprendre pour éviter la dégradation de l'environnement. Dans le coin supérieur gauche, il s'agit de l'occupation d'une pente raide tandis qu'à droite la photo présente une habitation érigée dans le lit de la rivière Matshiotshio. La troisième photo montre le prolongement de la cité planifiée de Pigeon sur le replat de la colline avec des habitations de fortune et en sur la pente, le quartier Madiata (commune de Selembao).

**Tableau 12 : La topographie et la catégorie socioprofessionnelle**

<b>Ménages CSP</b>	<b>Sur une pente forte</b>	<b>Sur une pente faible</b>	<b>Sur un terrain plat</b>	<b>Total</b>
<b>Agriculteur</b>	7	19	2	28
<b>Petit commerçant, artisan</b>	109	127	36	272
<b>Cadre</b>	28	33	13	74
<b>Fonction Publique</b>	65	82	43	190
<b>Retraité</b>	1	6	10	17
<b>Inactif, autre</b>	61	43	14	118
<b>Total</b>	271	310	118	699

Source : Enquêtes, 2012

En considérant les données du tableau 12, nous nous rendons compte que ce sont les petits artisans (236 cas), sans assez de moyens pour dompter les conditions géomorphologiques qui occupent les pentes, suivis des fonctionnaires (147 cas), tandis que les cadres représentent 61 cas de ménages qui habitent sur des terrains accidentés. Il en résulte au final un habitat de fortune, *non contrôlé* et *spontané*, issu de l'initiative de construire *quand on veut, où l'on veut* et *comme on le veut*, même dans les endroits fragile. Cette urbanisation *non maîtrisée* est caractérisée par un habitat très diversifié et de mauvaise qualité.

Ainsi petit à petit, se développe la « *ville périphérique* ». La physionomie urbaine semble dépendre non seulement des éléments classiques, site et situation, mais aussi des catégories socioprofessionnelles. Tout simplement parce que la réalité des pratiques dominantes est peu conforme aux principes écrits et en plus, les conditions de gestion de loi foncière légale par les administrations responsables ne garantissent pas totalement les droits réels des concessionnaires et des propriétaires. Cette situation engendre différents types de conflits. Les plus fréquents sont ceux liés à l'escroquerie (8,7 %), ensuite ce sont les litiges liés aux limites des parcelles (7,6 % des cas). En effet, ces cas arrivent parce que la loi n'est observée et donc les parcelles ne sont pas très souvent bornées en bonne et due forme par le service de cadastre, ainsi les limites mitoyennes instables deviennent source de litiges.

Ainsi, l'application de la loi bloquerait la voie du désordre, d'abord dans l'acquisition de terrains et en suite dans la croissance même de la ville. C'est donc le principal moyen de contrôler la croissance urbaine et de donner aux quartiers et par le fait même à la ville de Kinshasa la physionomie qu'on lui souhaiterait.

#### **4.2.1. La construction comme mode dominant d'appropriation du sol**

A Kinshasa comme dans plusieurs villes d'Afrique au sud du Sahara, l'accès au sol passe par l'*usage privatif* et la construction est le mode dominant d'appropriation du sol et le moteur de l'urbanisation. Elle est la preuve matérialisée de l'usage du sol et se traduit principalement par la mise en route d'un *chantier* avant même de penser aux documents officiels. Cette construction est très importante, non seulement pour arrêter une nouvelle tentative de vente du chef coutumier ou de ses proches, mais aussi pour se conformer aux prescriptions de la loi foncière qui exige une mise en valeur sur le terrain acquis. Cette tactique a des conséquences sur l'urbanisation de la ville, car en voulant marquer de sa présence sur le terrain, l'occupant s'implante de manière en désordre. Certains se contentent de planter quelques arbres fruitiers ou de cultiver la parcelle. Par conséquent, beaucoup de terrains restent inoccupés (Photo 5). Sur l'ensemble des parcelles inventoriées de la Ville Haute ouest, soit 170272 parcelles, les rapports des communes ont signalé 11094 parcelles inhabitées, soit 2003 parcelles à Ngaliema, 8540 parcelles à Mont Ngafula et 551 parcelles à Selembao (République Démocratique du Congo (Exercice 2010), Rapports des communes urbaines de Mont Ngafula et Ngaliema).

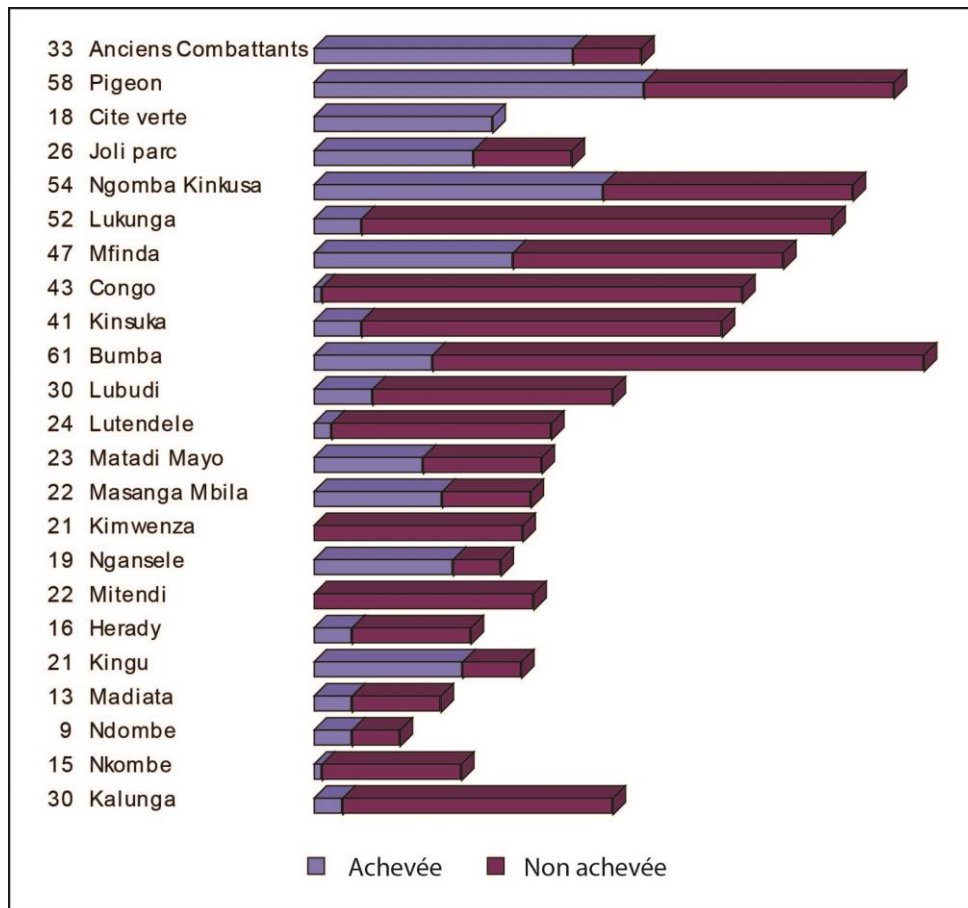
Comme il s'agit des populations n'ayant pas assez de possibilités financières pour commencer une construction en bonne et due forme, ils se limitent au débroussage pour circonscrire l'espace et marquer de sa présence. Ceux qui le peuvent débutent, soit un *chantier stratégique* de mise en valeur ou carrément une maison d'habitation. Nos enquêtes montrent que dans beaucoup de quartiers les maisons sont restées inachevées et à des niveaux différents (Photo 4).



Source : Enquêtes, 2012

**Photo 3 :** Une vue d'un terrain de lotissement à Mitendi (Mont Ngafula)

Mitendi est l'une des entités administratives de la commune Mont Ngafula située le long de la route de Bas-Congo à une vingtaine de kilomètres du centre-ville. En cours de lotissement, elle n'attire pas encore beaucoup de Kinois à cause de l'absence de viabilisation de son espace. Et pourtant beaucoup se sont empressés à y obtenir une parcelle d'habitation (Fig. 14).



Source : Enquêtes de terrain, 2012

**Figure 14 :** Les ménages vivant dans une construction achevées ou inachevées par quartier

Beaucoup de chantiers ont été arrêtés ou abandonnés, l’amorce du chantier passe donc pour un acte stratégique pour se mettre à l’abri des ennuis vis-à-vis du pouvoir public ou des agents du chef coutumier. La maison achevée est celle qui dispose des conditions minimums d’habitabilité. Une construction est donc achevée si la toiture, les portes et les fenêtres sont placées. Elle est souvent fonctionnelle. Peu importe alors si le mur n’est ni crépi, ni peint. Il existe des cas où une construction inachevée peut être habitée. Dans ce cas, c’est souvent une ou deux pièces qui ont été sommairement aménagées. Plusieurs cas rencontrés ont montré cette situation, dite provisoire au départ, devenue définitive, même si la taille de la famille augmentait.

Ainsi sur l’ensemble des cas enquêtés, 65,1 % des maisons n’ont pas été achevées surtout dans les quartiers d’autoconstruction, comme Bumba (49 cas sur 61), Lukunga (47 cas sur 53), Kinsuka (36 cas sur 41), pour ne citer que ces exemples. Par contre, ces cas sont isolés dans les cités planifiées comme Anciens Combattants (26 cas

sur 33) et Cité verte (18 cas sur 18). Les constructions inachevées ici concernent les travaux en cours ou abandonnés, d'agrandissement de la maison pour l'adapter à la taille de la famille.

Le paysage de la Ville Haute ouest offre une image d'un espace hétérogène, avec une diversité de maison selon la qualité des matériaux de construction. Les formes, les dimensions, la nature des matériaux des murs, toitures et la clôture changent d'une parcelle à une autre. Mais voyons brièvement ce que peut être la qualité idéale d'un logement, avant de stigmatiser le logement de la Ville Haute ouest.

#### **4.2.2. La qualité du logement**

A Kinshasa et dans la Ville Haute en l'occurrence, la maison est unique mode d'appropriation du sol et moteur de l'urbanisation. Cependant, l'urbanisation maîtrisée passe par la maîtrise, et de l'implantation et de la construction. Celle-ci exige le respect des règles de construction qui conditionnent la qualité de la maison.

Au-delà de la qualité visible au premier regard, comme celle des revêtements de sols ou de murs, l'on devra également prêter attention à la qualité cachée, tout aussi essentielle, qui, avec le temps, préservera la construction d'un vieillissement prématuré : fondation, étanchéité, installation de chauffage et de production d'énergie, etc. Cette qualité est relative à la sécurité, au confort, à la santé et à l'économie et doit être conforme aux exigences réglementaires fixées par l'Etat. Des contrôles doivent être effectués chaque année et peuvent donner lieu à des sanctions pour non-respect de ces règles. Pour une maison de qualité, voici quelques informations importantes proposées par *QUALITEL*<sup>21</sup> qui assurent la conformité d'un projet avec les règles de construction :

*Un certificat de conformité* : Elle vérifiera si les règles ont été respectées pour éviter les sinistres, qui concernent le plus souvent les fondations, l'étanchéité des toitures, les fissurations de façades en maçonnerie et les revêtements de sols. Cependant, le permis de construction ne garantit pas le respect des règles de construction prévues par le code de la construction. Il est important de faire recours à *un professionnel* compétent et souscrire à *une assurance dommage-ouvrage*. C'est alors que l'esprit peut être tranquille pendant longtemps.

---

<sup>21</sup> QUALITEL est une Association présente en France, et les DOM. Elle possède trois filiale spécialisées dans l'activité dans l'activité de la qualité de l'habitat et s'appuie sur un réseau de plus de 300 experts.

*Se protéger contre les risques naturels* : A ce niveau, il va falloir vérifier auprès de la commune si l'on n'est pas dans une zone à risque (inondation, incendie de forêt, avalanche, secousses sismiques, mouvements de terrains, émanation de radon, etc. Si c'est le cas, vérifiez que votre constructeur connaît les règles techniques prévues pour la prévention de ces risques, et qu'il les applique.

*Prévenir les accidents* : L'électrocution, l'explosion due au gaz, brûlure, chute, etc., dans une maison, un accident est vite arrivé si l'on n'a pas pris souci d'en réduire les risques au maximum. Il est conseillé de vérifier avec soins que l'installation a bien reçu le visa des organismes spécialisés pour les installations électriques et pour les gaz. L'eau chaude doit être suffisamment chaude, mais pas trop, pour éviter les brûlures des enfants dans la baignoire. L'on envisagera par exemple lorsqu'on construit une piscine, de placer une barrière de protection pour diminuer le risque de chute des enfants.

*Pour une bonne qualité de vie, le bruit est l'une des principales causes de nuisance.* Les nouveaux logements doivent offrir une qualité minimale d'isolation acoustique : trois points essentiels devront être considérés pour le confort : si la maison est située à proximité d'une voie de circulation bruyante, l'on pensera d'abord, lors de l'implantation de la future maison, à son orientation par rapport aux sources sonores et aux écrans possibles, butte de terre et mur protecteur. Dans tous les cas, l'on devra faire attention aux choix et à l'étanchéité des fenêtres et des portes : là où passe l'air et le bruit. Mais tout en sachant que des entrées d'air acoustiques permettent d'assurer l'aération de la maison tout en la protégeant du bruit extérieur.

*Tenir compte de l'environnement extérieur dans la disposition des pièces.* Il est nécessaire de ne pas placer les chambres sur la façade donnant sur la route. Pour les appareils de chauffage, de climatisation ou de ventilation mécanique, choisir les silencieux et les éloigner, dans la mesure du possible, des pièces principales. Si la maison dispose d'un mur mitoyen avec un bâtiment voisin, mieux vaut préférer deux murs indépendants, c'est-à-dire sans aucune solidarisation entre les deux constructions.

*L'accessibilité de la maison* : les circulations et les dégagements de la maison doivent être larges : une main courante à l'escalier et des commandes aisément préhensibles (poignées de porte, robinetterie, interrupteur, etc. Dès la conception, compter les marches. Les escaliers, seuils, ressauts sont autant d'obstacles que l'on pourra éviter. De même,



l'aménagement au rez-de-chaussée d'une unité de vie (cuisine, salle d'eau, WC, chambre) pourra s'avérer bien utile plus tard.

*Une maison saine c'est une maison aérée dit-on :* l'occupation d'une maison normale d'un logement produit différents polluants (gaz carbonique, odeurs, fumées...) et de la vapeur d'eau (respiration, cuisine, douche, lessive...). Les appareils de chauffage à combustion comme certains produits de construction peuvent émettre des polluants (co2, colle, matériaux friables), de même que certaines roches du sous-sol (le gaz radon pour les sols granitiques).

*Un meilleur confort à un juste prix.* Pour un meilleur confort à un juste prix, la conception de la maison doit tenir compte de l'ensoleillement et comprendre une installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire performante couplée à un système de régulation des parois (murs, menuiserie, vitrages, sols et toiture) : ceci permettra d'éviter le gaspillage tout en réduisant la consommation d'énergie.

L'urbanisation maîtrisée a donc plusieurs exigences. En suivant ces quelques propositions, l'on pourra s'implanter dans un espace acquis mieux pensé, qui offre un confort et à l'abri des éventuelles menaces. C'est ce que nous essayerons d'examiner dans notre espace d'étude.

#### **4.2.3. La maison dans la Ville Haute ouest**

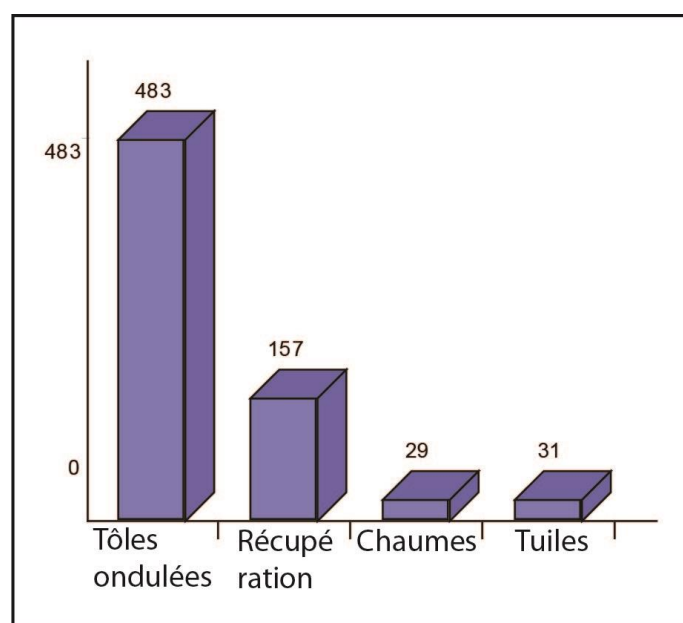
Les maisons sont généralement construites en dur, c'est-à-dire en parpaing (83,3 % des cas). Mais l'on rencontre également des baraques (2,9 %), des maisons en brique adobe (11 %) et en pisé (2,7 %). L'argile est considérée comme un matériau utilisé pour une maison traditionnelle ; la brique, quant à elle, traduit le *caractère moderne* d'un mur en dur qui est édifié ordinairement avec des parpaings. Le parpaing est un *matériau moderne* produit localement (CANEL, P. et al, 1990).

Les constructions se distinguent aussi par la nature du toit. Le toit métallique ou en tôles ondulées, caractéristique du milieu kinois, donc du *type moderne* s'oppose au toit en matières végétales, caractéristique du *type traditionnelle*. Il existe d'autres matériaux que les tôles ondulées qui traduisent, eux aussi le *type moderne*, ce sont la tuile et l'éternit, mais ils sont très peu utilisés. Cette distinction n'est assez significative pour décrire la situation observée dans la Ville Haute ouest. Nous avons préféré utiliser les termes *tôles neuves* et *tôles*



*de récupération*. En effet, tôle neuve et tôle de récupération sont les deux principaux types de matériaux utilisés pour les toitures.

Dans ce contexte, les tôles neuves sont celles qui sont à leur premier usage après leur acquisition. Le caractère *nouveau* de la tôle n'est pas en rapport strict avec son âge, ni avec la présence ou non de tâche de rouille sur sa surface. De même, nous qualifions de *tôle de récupération*, toute tôle qui a déjà été utilisée au moins une fois avant son usage actuelle. Facilement reconnaissables, les tôles de récupération ont souvent été redressées et présentent de ce fait une surface irrégulière. Elles comportent des fissures ou des trous qui sont parfois colmatés par des produits tels que du goudron ou mastic. On peut aussi reconnaître les tôles de récupération par la présence des pierres, de pneus usés et de morceaux de bois sur la toiture. Le rôle de ces matériaux disposés sur le toit consiste à accroître l'inertie de ce dernier de manière à éviter que la moindre tempête ne l'emporte. La figure suivante (Fig. 15) donne la proportion des différents types de constructions dans la Ville haute ouest et montre que les constructions de type traditionnel dont la toiture est en chaume ne représentent que 4,1 % mais les tôles de récupération représentent 22,4 % et les tuiles 4,4 %.



Source : Enquêtes de terrain, 2012

**Figure 15 : Matériau de toiture**

Les maisons de la Ville Haute ouest ont été rarement construites par des entrepreneurs (15,9 %), la plupart l'ont été, soit par les artisans maçons (70,3 % des cas) soit bricolées par les occupants eux-mêmes (13,9 % des cas). Le nombre de pièces dans la maison

principale est une donnée qui a permis d'apprécier les dimensions, la capacité d'accueil et donc le degré d'occupation dans ces quartiers d'autoconstruction. La distribution du nombre de pièces par parcelle est hétérogène et varie d'une commune à une autre, d'un quartier à l'autre. Les grandes maisons ont été enregistrées dans les cités, occupées généralement par la classe moyenne, comme Joli Parc, Ma Campagne et Binza Pigeon dans la commune de Ngaliema ; Cité Verte, dans la commune de Selembao et la Cité De La colline dans la commune de Mont Ngafula. (Planche 13).



Source : Enquête, 2012

### Planche 13 : Les constructions dans les cités planifiées occupées par la classe moyenne

Les dimensions des maisons les plus courantes, à titre indicatif dans ces quartiers sont : Pour les salons les mesures ci-après sont d'application :

- ❖ **Pour les salles de bain** les mesures ci-après sont de mise : 9 x 10 x 3,5 m soit 315 m<sup>3</sup> ; 10 x 6 x 3,5 m soit 210 m<sup>3</sup> ; 8 x 6 x 3,5 m soit 168 m<sup>3</sup>.

❖ **Pour les salles de bain** les mesures ci-après sont de mise : 2 x 5 x 3,5 m soit 35 m<sup>3</sup> ; 3 x 5 x 3,5 m soit 52 m<sup>3</sup>.

❖ **Les dimensions des cuisines sont** : 4 x 7 x 3,5 m soit 98 m<sup>3</sup> ; 5 x 6 x 3,5 m soit 105 m<sup>3</sup> ; 8 x 5 x 3,5 m soit 140 m<sup>3</sup>.

Ce sont des grandes maisons bien clôturées de plus de quatre chambres et disposant des annexes occupées par les gardiens de parcelles. Les parcelles sont occupées par des évolués qui connaissent certaines normes urbanistiques. Ainsi, ils ont aménagé leurs parcelles en prévoyant les différents éléments comme des piscines, de parterre où l'on n'a pas oublié d'insérer les plantes ornementales. Dans ces vastes concessions, les architectes ont prévu dans l'aménagement du terrain un coin pour le jardin potager et un autre pour le petit élevage. Dans ces parcelles, il apparaît aussi des espaces aménagés pour le repos ou pour le loisir. L'arbre y joue un rôle esthétique indéniable, quand il est soigné en luttant contre les intempéries (l'érosion et le vent). Les arbres à fruits comestibles y produisent un complément d'aliments pour les habitants (Photo 5).



Source : Hilaire KATALAYI, Enquête, 2012

**Photo 4** : Une villa dans le quartier Ma Campagne (Ngaliema)



Conception : Jean-Claude NSIMBA, Architecte-urbaniste, 2013

#### Planche 14 : Villa à Ma Campagne, vue en plan r-d-chaussée

Par contre, dans les quartiers d'autoconstruction qui prolongent ces cités planifiées, les populations essayent de s'accommoder à la vie citadine. Le niveau de la pauvreté est tel qu'elles sont obligées de combiner les deux modes de vie, rural et



urbain. Ils vivent des activités rurales comme la culture potagère et la pêche (Planche 15).



Les activités de pêche sur la rivière Ndjili (Ndjili Kilambo, Mont Ngafula)

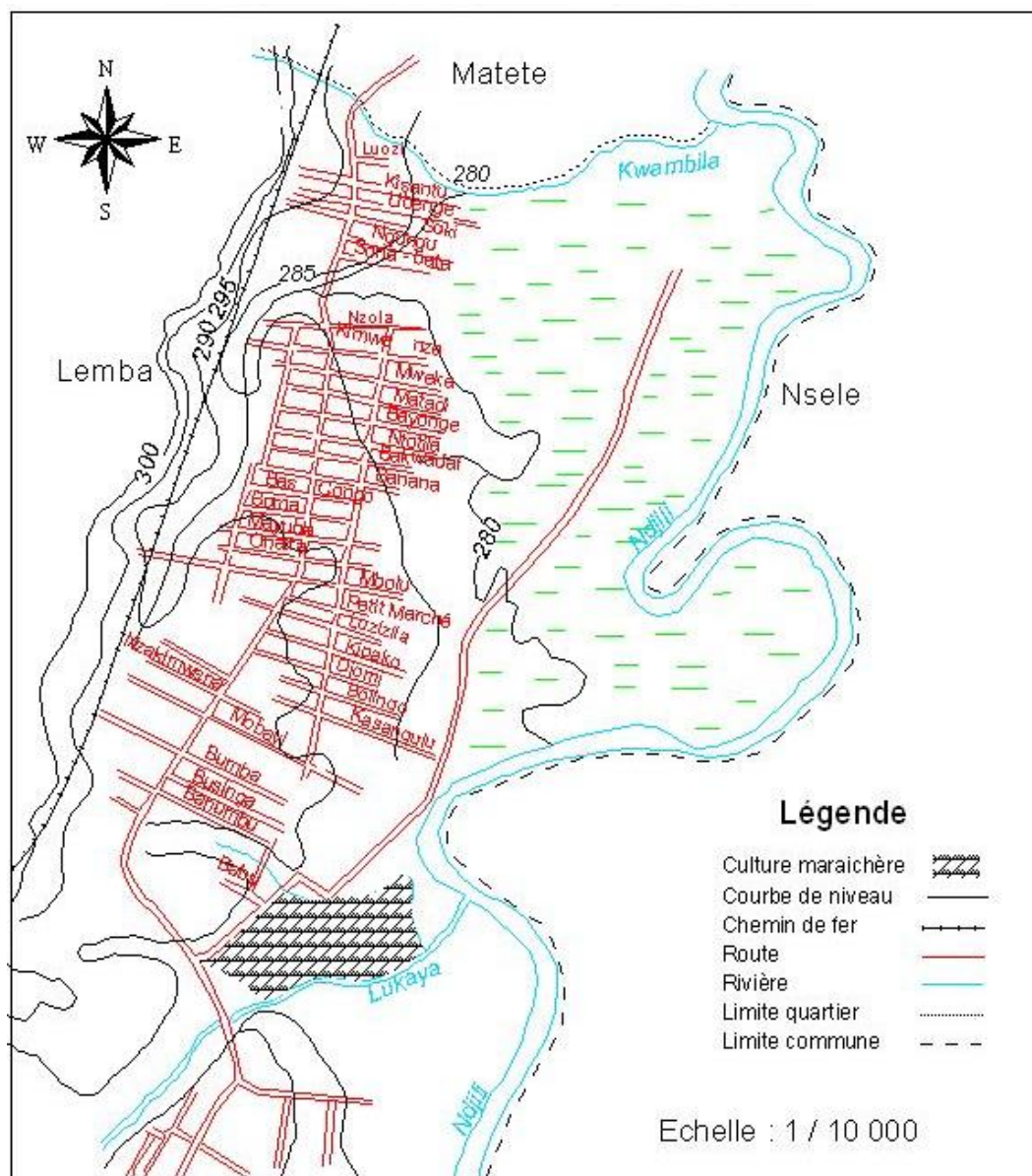


La culture maraichères à Ndjili Kilambo (Mont Ngafula)

Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

### **Planche 15 : Les activités rurales dans le quartier Ndjili Kilambo**

Ndjili Kilambo (Carte 25) est l'une des entités administratives de la commune de Mont Ngafula située au sud de la cité planifiée de Matete et sur la rive gauche de la rivière Ndjili (Carte 26). Le mode de vie y est essentiellement rural. La pêche (1<sup>ière</sup> photo de la planche 15) et la culture maraichère (2<sup>ème</sup> photo sur la planche 15) constituent des activités essentielles de la population.



Source : Fond de carte IGC, Enquête de terrain (2012)

### Carte 25 : Le quartier Ndjili Kilambo à Mont Ngafula

Le quartier Ndjili Kilambo prolonge la cité planifiée de Matete au-delà de la rivière, jusque dans les zones marécageuses de la rivière Ndjili. Les cases, dans ces endroits difficiles à dompter, sont de mauvaise qualité et construites en briques adobe,



en pisés ou en matériaux de récupération. La planche 9 montre les occupations de fortunes dans différents quartiers à la périphérie de la Ville Haute ouest.



Une case en brique adobe à Mont Ngafula



Une baraque à la périphérie du quartier Ngomba Kinkusa



Une case en tôles de récupération à Kitokimosi

Source : Enquêtes de terrain, 2012

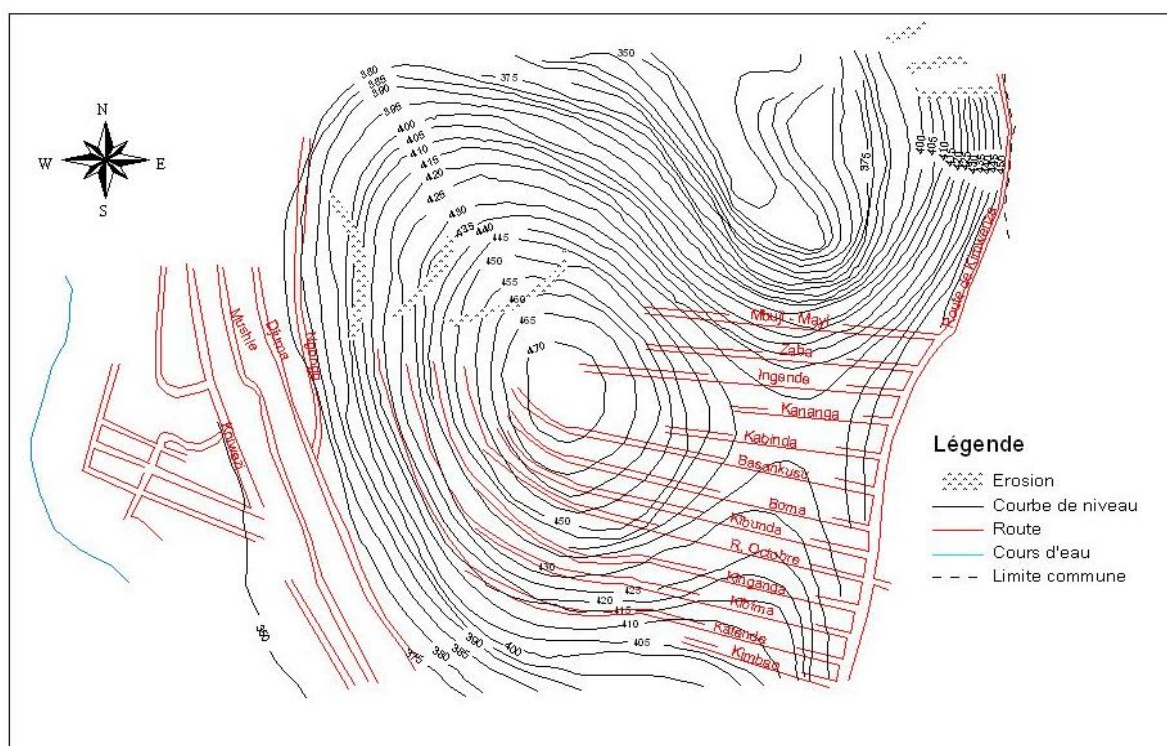
**Planche 16 : Les constructions de fortunes dans différents quartiers à la périphérie de la Ville haute**



Sur la photos 1, on peut observer une jeune équipe de football avec un ballon fabriqué de morceaux d'éponge emballé dans une poche en plastique et bien ligotés avec une ficelle, une case de fortune avec des murs en briques adobe, la toiture en chaumes et à l'avant-plan un petit un petit champ de proximité (des patate douces). Tandis que sur la photo 2, c'est une baraque en tôles de récupération et sur la photo 3, une case construite en tôles de récupération.

La planche 16 est une preuve sans jambage du niveau de vie très bas dans ces quartiers. En fait, ce type d'habitat est caractéristique des anciens villages transformés en quartiers urbains ou parfois, il s'agit des anciens villages qui ont été phagocytés par la croissance rapide de la ville. L'exemple suivant présente la transformation des quartiers Kimbondo et Ngansele, dans la commune de Mont Ngafula.

Les quartiers Kimbondo (Carte 27) et Ngansele (Carte 26), deux entités semi-rurales, comptent au total 32858 habitants dont 19101 habitants pour le quartier Kimbondo et 13758 habitants pour le quartier Ngansele. Ils appartiennent au système collinaire de Mont Ngafula.



Hilaire KATALAYI, 2014

**Carte 26 : Topographie du quartier Ngansele (Mont Ngafula)**



**Carte 27 : Topographie du quartier Kimbondo (Mont Ngafula)**

En fait, ces espaces n'auraient dû pas être occupés par des populations pauvres car pour établir des habitations sur des terrains ainsi accidentés, cela exige des travaux d'aménagement importants. Les cartes 26 et 27 démontrent la difficulté qu'il y a à construire cet espace. Les plans en damier sur des terrains accidentés témoignent d'une occupation non contrôlée par l'administration mais contrôlées par les chefs de terres. Les avenues sont perpendiculaires aux courbes de niveau qui sont déjà très serrées. Il en résulte beaucoup de cas d'érosion par les eaux de ruissellement.

L'ancien site de ces quartiers était occupé par les premiers missionnaires jésuites belges qui l'appelèrent avec le temps « Kimwenza », qui veut dire « Lieu des Consacrés ». Kimwenza était à la fois, un poste de mission et un orphelinat. Les premiers habitants de ces quartiers furent les Humbu et les Ntandu, ressortissant de la province proche de Kinshasa, baptisé du nom de « Kindele ». Jusque peu avant 1970, ce territoire Kindele était une vaste étendue savanicole et forestière à l'époque où le Gouverneur Général Léo A.M. PETILLON, avait sa maison de campagne à Kimbondo. Peu après l'indépendance, cette maison fut confiée, par le président Kasa Vubu à son

excellence Mgr Kimbondo, premier évêque du diocèse de Kisantu. De ce fait, Kimbondo et Ngansele formaient une aire géographique appelée Kimbondo. Le nom de ce dernier servit pour désigner toute cette étendue de terre qui était sous contrôle du chef coutumier Ngansele. C'est pour immortaliser le nom du chef coutumier que le quartier Kimbondo a été scindé en deux quartiers, Kimbondo et Ngansele. Ce dernier ne date que de 1996.

Les études de BONGENGE B. (1999) <sup>(1)</sup>, ont montré que la plupart des maisons à Kimbondo et Ngansele sont construites en ciment (65,5 %) ou en bois (19 %). Mais, plusieurs habitations en parpaings sont d'éternels chantiers, qui sont dus au faible revenu mensuel gagné par les occupants. Dès lors, l'existence des logements misérables, « taudis » et surtout construits en bois et en matériaux de récupération fait penser à la persistance des manières tout à fait villageoises, comme on peut le voir sur la photo 6.



Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes de terrain, 2012

**Photo 5 : Un taudis à Kimbondo (Mont Ngafula)**

Il faut signaler dans ces quartiers, plusieurs autres maisons construites en briques adobes dont la durabilité n'est pas assez longue.

## **Conclusion partielle**

La Ville Haute de Kinshasa fait partie de la périphérie autrefois qualifiée de zone annexe longtemps restée dans l'inorganisation à cause d'un développement parallèle avec une structure à deux niveaux. Si légalement les terres appartiennent à l'Etat, concrètement ce sont les chefs coutumiers qui sont des acteurs principaux dans la distribution spatiale sans respect de la loi foncière en vigueur. Entretemps, l'acquisition de la parcelle est toujours un désir profond pour un Kinois et la construction le mode dominant d'appropriation du sol. Pour ce faire, nous pensons que la maîtrise de l'urbanisation de la ville de Kinshasa en général et celle de la Ville Haute ouest en particulier passe par la maîtrise du foncier. C'est donc le principale moyen de contrôle de la croissance urbaine et de donner aux quartiers et par le fait même à la ville de Kinshasa la physionomie qu'on lui souhaiterait.

**Troisième partie : LES POLITIQUES PUBLIQUES DE  
LA FABRIQUE URBAINE A KINHASA ET LEURS  
EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN**



## Chapitre cinquième : LES POLITIQUES DE LA FABRIQUE URBAINE A *KINSHASA*

L'avènement de la mondialisation requiert des dynamiques intégratrices, attirant dans la gestion urbaine le plus grand nombre possible d'acteurs. Cette démarche globalisante repose sur l'intégration de dispositifs de participation de plusieurs acteurs dans le processus d'urbanisation. Ainsi, comme disait BACQUE, M.-H. (2009) : « il n'est quasiment plus un projet urbain qui ne soit accompagnée de réunion d'information, d'exposition, éventuellement de questionnaire voire de referendum. La participation et la délibération semblent être devenues des « impératifs » de politiques publiques et de la transformation urbaine ».

Dans cette démarche de la fabrique urbaine, il est nécessaire de ménager des instruments ou dispositifs à la fois techniques et sociaux capables d'organiser les rapports sociaux spécifiques entre la puissance publique et les différents acteurs. Cet ensemble de règles et procédures président aux interactions et aux comportements des individus en tant que composantes des systèmes sociaux.

Dans le contexte des villes africaines, il s'agit d'une « *gestion de proximité* » dominée par un décalage réel entre les outils utilisés par les pouvoirs publics pour gouverner la croissance ou l'excroissance urbaine, d'une part, et les énergies créatrices des citoyens (stratégie d'ascension sociale, initiatives individuelles, etc.). L'état transfère des responsabilités parce qu'il n'a pas des moyens de les exercer ou parce que les ressources correspondantes sont insuffisantes, voire inexistantes.

C'est pourquoi ce chapitre aborde l'étude de différentes stratégies mises en œuvre par différents acteurs de la fabrique urbaine à Kinshasa. Nous analyserons notamment : les instruments, les acteurs et les actions publiques d'urbanisme au Congo et à Kinshasa en particulier. L'étude de cas portera sur le secteur d'assainissement.



### **5.1. L'urbanisation non maîtrisée un problème public à Kinshasa**

La notion de problème public pour le dictionnaire des politiques publiques, comprend « l'ensemble des problèmes perçus comme appelant un débat public, voire l'intervention des autorités politiques légitimes » (PADIOLEAU, 1982, p.25). Cependant, tant que nous ne pensons pas qu'une action doit être engagée pour changer les choses, il ne s'agit pas d'un problème public mais seulement d'une condition. Pour saisir la notion de problème public, il faut donc réfléchir à la question de problématisation, au cours de laquelle un certain nombre d'acteurs vont être amenés à percevoir une situation comme « anormale » et vont la qualifier d'une manière particulière, qui peut être susceptible d'appeler l'attention d'un acteur public » (MULLER et SUREL, 1998, p.57). Cette phase correspond à la séquence d'« *identification du problème* » dans la grille d'analyse séquentielle classique de Charles O. JONES.

Deux questions essentielles peuvent être abordées dans cette démarche : d'une part, les travaux peuvent s'intéresser au rôle des acteurs en tant qu'« *entrepreneurs politiques* » dans l'émergence d'un problème public et son inscription sur l'agenda (PADIOLEAU, 1982 ; COBB et ELDER, 1972 ; NELSON, 1984). D'autre part, les travaux peuvent aborder la question de la genèse d'un problème à partir d'une multitude des facteurs généralement considérés plus objectifs (KINGDON, 1984).

Il y a justement un « problème public » à Kinshasa. Des représentants du Gouvernement central, des entités décentralisées, de la société civile et des experts de l'urbanisme et de l'habitat se sont réunis en juillet 2012 pour identifier le problème de l'urbanisation non maîtrisée en vue de l'élaboration d'un plan d'action national pour l'urbanisme et l'habitat.

En 1964, un Bureau d'Etudes d'Aménagement Urbain (B.E.A.U.), une sorte d'*enclave bureaucratique*<sup>22</sup>, a été créé, à la demande du Gouvernement congolais. Ce bureau a réalisé plusieurs études, dans le domaine de l'aménagement du territoire, du transport, de la voirie réseaux et du drainage, de l'habitat et équipements publics, d'architectures et d'urbanisme. Dans le cadre de projet d'aménagements concerté, le BEAU est intervenu dans plusieurs projets immobilier d'envergure, comme :

---

<sup>22</sup> **Enclave bureaucratique** : est un système d'administration à double vitesse par un renforcement des capacités avec l'aide des organisations internationales (Isaline Bergamaschi, Ceri-Sciences Po. Paris).

- le projet de construction de 600 logements sur le site de Mpasa, dont une requête de financement a été déposée à la Banque mondiale en 1976 ;
- la Cité Joseph Kabila (dans la pépinière de Bandalunga : 1000 logements sur une superficie de 14 ha) ;
- la Cité du fleuve, investissement de prestige sur 400 ha, dans le maraichage de Kingabwa (où le BEAU intervient comme interface du Gouvernement) ;
- la Cité FIKIN, 1000 logements sur une superficie de 9 ha dans l'enceinte de la FKIN à Kinshasa Limete ;
- le projet de construction d'un immeuble de 26 étages à la place du 30 juin etc.

Ces études entreprises depuis sa création jusqu'à ce jour et bien d'autres encore auraient dû contribuer à l'aménagement de la ville. Jean FLOURIOT, deux fois en poste au BEAU et l'un des auteurs de l'Atlas de Kinshasa, dans son dernier article (« Kinshasa trente ans après la publication de l'Atlas de Kinshasa », in *Cahiers d'Outre-mer*, n° 261, Vol.66, janvier-mars, 2013 aux Editions Presses Universitaire de Bordeaux) constate que « le tableau est sombre mais face au constat de l'extrême précarité de la vie quotidienne des Kinois, il faut rendre hommage à leur courage et à leur volonté de vivre, à leur remarquable capacité d'adaptation et leur foi en l'avenir ». Poursuivant ses propos, il ajoute qu'« Il faut être fort ou malin et savoir endurer ». Cependant, surenchérit-il, « il faudrait plus d'actions collectives à l'échelle du quartier ou de la commune, mais il est encore difficile de fédérer toutes les initiatives. Le service du bien commun est encore à venir ». *L'urbanisation non maîtrisée* soulève donc la *question des politiques publiques* à Kinshasa.

## **5.2. La notion de politique publique**

Kinshasa, est une ville dont la croissance tentaculaire et effrénée dévore, sans aucune prévention, tous les espaces urbains et périurbains dans son extension, alors qu'elle constitue en même temps un vaste laboratoire où se rencontrent de nombreux partenaires locaux et internationaux motivés par l'ambition de la réhabiliter, de la reconstruire. Cela prouve qu'il y a péril en demeure et donc il y a obligation de réfléchir sur la situation de cette ville, notamment sur différentes stratégies, mesures et décisions prises dans le cadre général d'action publique d'urbanisme.

Rappelons que nos investigations à ce sujet sont guidées par la question suivante : Qu'est ce qui explique l'urbanisation non maîtrisée de Kinshasa ? En d'autres

termes existe-il une logique globale des politiques urbaines à Kinshasa ou il s'agit tout simplement d'actions publiques ponctuelles ? Dans le cadre de ce chapitre, ce questionnement peut être reformulé de trois manières :

- 1) A travers quels processus sociaux, politiques ou administratifs sont prises les *décisions* qui constituent les *politiques urbaines* à Kinshasa ?
- 2) *Comment fonctionne* le système d'action concrète à travers lequel est élaborée et mise en œuvre les politiques urbaines à Kinshasa ?
- 3) Quels sont les *effets* de ces politiques urbaines à Kinshasa ?

Nous pensons *a priori* que l'absence de logique des politiques urbaines globales est fondamentalement l'un des *défis majeurs* à relever pour une *urbanisation maîtrisée* car l'auto construction et la dégradation du cadre de vie qu'elle engendre sont les effets d'un laisser-aller. En effet, la question fondamentale qu'il convient de se poser d'abord est celle de savoir s'il est possible d'identifier, à Kinshasa une logique globale des politiques urbaines dans l'acceptation classique du terme ?

Notre préoccupation reste de comprendre à la lumière de l'*analyse des politiques publiques*, les processus sociaux politiques ou administratifs qui président à la *prise de décision* et constituent les politiques urbaines à Kinshasa. Cette approche exige de décrire brièvement la notion de *politiques publiques* et quelques concepts qui lui sont intimement liés, notamment : les concepts d'*acteur*, d'*instruments d'action publique* et de *décision*. Quelques sources seront utilisées pour saisir la quintessence de ces notions.

### **5.2.1. Définition de la politique publique**

Pour MENY, Y. et THOENIG, J.-J. (1989), « une politique publique se présente sous forme d'un programme d'action gouvernementale dans un secteur de la société ou un espace géographique » ou encore pour reprendre HASSENTEUFEL, P. (2008), « les politiques publiques correspondent à l'ensemble des actions de l'Etat ». De ces définitions, on peut déduire que l'étude des politiques publiques est « l'étude de l'Etat en action » (Patrick HASSENTENFIL, 2008), ou encore avec Daniel Bübler et Jacques de Maillard qui vont dans le même sens en considérant que « les politiques publiques sont au cœur du questionnement sur le modèle de gouvernement des sociétés contemporaines » (KUBLER et MAILLARD, 2009).

Gilles MASSARDIER (distingue en étudiant les sociétés occidentales, deux manières de faire des politiques publiques. D'une part, la manière classique (modèle synoptique) où les autorités publiques agissent, selon une finalité choisie, à partir d'objectifs et des moyens définis *a priori* qui s'adressent à des « cibles » réceptives. D'autre part la manière renouvelée où les autorités publiques doivent « faire avec » une multiplicité d'acteurs, dans le processus de fabrication des politiques publiques (modèle des ajustements mutuels ou actions publiques) (MASSARDIER, G., 2003). Eu égard à ce qui précède, *l'analyse des politiques publiques* consiste en une raison ou un argument rationnel ou une explication du « problème » posé ainsi que des solutions à y apporter. Ce que Parsons a appelé : « *la thérapie aux problèmes* » (1995).

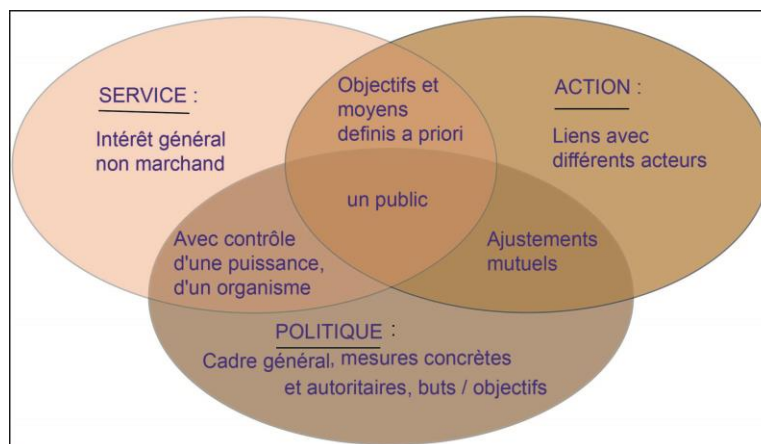
Le premier problème comme l'a constaté Pierre MULLER (2011), est celui de savoir à partir de quel moment on est véritablement en présence d'une politique. MENY, Y. et THOENG, J.-C (1989) retiennent cinq éléments qui peuvent fonder l'existence d'une politique publique :

- *Un ensemble de mesures concrètes*, qui forment la *substance* d'une politique
  - Des *décisions* de nature plus ou moins autoritaire. Cette dimension pouvant être explicite (justice, police...) ou latente par la définition de critères d'accès aux droits
  - Une politique s'inscrit dans un *cadre général d'action*, ce qui permet de distinguer (en principe) une politique publique de simples mesures isolées. Tout le problème est alors de savoir si ce cadre général doit être conçu à l'avance par le décideur ou bien simplement reconstruit à postériori par le chercheur. Il est certain, en tout cas, que l'existence de ce cadre général n'est jamais donnée et doit toujours faire l'objet d'une recherche
  - Une politique publique a un *public* (ou plutôt des publics), c'est-à-dire des individus, groupes ou organisation dont la situation est affectée par la politique publique
  - En fin une politique définit obligatoirement des *buts ou des objectifs à atteindre*.
- Partant de ce qui précède, il y a lieu de s'interroger s'il existe des politiques publiques au sens classique du terme dans le contexte africain.

### **5.2.2. Le contexte africain**

Rappelons que pour J. C. TOENIG, une politique publique est un « *programme d'action propre à une ou plusieurs autorités publiques* ». En tant que *cadre de régulation* des champs sociaux, elle est aussi « un *processus de médiation sociale* qui prend en charge

un désajustement entre un secteur et d'autres ou entre un secteur et la société globale » (MULLER, 1998). Quelques nuances sont pourtant nécessaires à faire entre la notion des politiques publiques et celle de service public (Figure 17).



Source : H. KATALAYI, 2014

**Figure 16 :** Contexte classique des politiques publiques

Au sens matériel, un *service public* est une *activité d'intérêt général*, sous le *contrôle de la puissance* publique, par un organisme (public ou privé) bénéficiant de prérogatives lui permettant d'en assurer la mission et les obligations (continuité, égalité) et relevant de ce fait d'un *régime juridique spécifique*. Au sens *organique*, il s'agit d'un *organisme public* gérant un service public, soit le plus souvent une administration ou un établissement public (MENY, Y et J-C THOENG, 1989).

Précisons qu'une politique publique n'est *pas un programme d'action donné en avance* par des décideurs, mais doit être *construit par des acteurs avertis* suivant des *buts* et des *objectifs précis à atteindre*. Dans ce cas, le processus de *décision* est une forme de *négociation* et d'*arrangement mutuel* entre les acteurs, une démarche qui débouche sur un modèle d'action dans lequel le décideur, loin d'affirmer les objectifs fixés une fois pour toutes, n'hésitera pas à modifier ses buts en fonction des résistances qu'il rencontre, à faire des concessions, à multiplier les alliances, quitte à réviser ses ambitions, à jouer avec le temps, ce qui suppose bien un environnement pluraliste, dans lequel l'accès aux circuits de la décision est (relativement) ouvert et peu hiérarchisé.

Selon Gilles MASSARDIER (2003), dans les sociétés occidentales, les politiques publiques se construisent de deux manières : d'une part, la manière classique où les

autorités publiques agissent, selon *une finalité choisie* à partir d'*objectifs et des moyens définis a priori* qui s'adressent à des « cibles » réceptives (modèle synoptique). D'autre part, la manière renouvelée où les autorités publiques ne possèdent plus le monopole de fabrication des politiques publiques mais doivent, au contraire, *faire avec* une multiplicité d'autres acteurs qui projettent leurs *finalités vécues* dans le processus de fabrication des politiques publiques (*modèle des ajustements ou action publique*).

Dans le contexte des pays du sud où la notion d'Etat est un concept difficile à définir de manière rigoureuse, où l'Etat est non démocratique, où les droits humains et les règles fondamentales inscrites dans la constitution sont à peine respectés, où les élections, les débats parlementaires et les référendums sont comme instrumentalisés, la notion des politiques publiques est encore loin de prendre corps. Théodore TREFON et Balthazar NGOY ont bien décrit cette situation dans les récits populaires de Lubumbashi en République Démocratique du Congo. Ils montrent la vision dominante selon laquelle l'Etat n'existe plus qu'à travers ses administrations. Pas par transparence mais par prédation. Dans ce cas-là, la politique ne se construit pas autour de ce qui est prescrit, mais plutôt de ce qui se dit (TREFON, T. et NGOY, B., 2007).

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de se demander, à la suite de Lambert MOSSOA, s'il est possible d'identifier une logique globale des politiques urbaines africaines dans l'acceptation large qui vient d'être proposée ci-haut ? Sa réponse bien nuancée utilise la pensée du *courant fonctionnaliste* qui appréhende la *ville comme un système fonctionnel* au sein duquel on habite, on travaille et on se récréé. A chaque *fonction* doivent correspondre des *espaces* spécialisés, reliés entre eux par un *réseau* hiérarchisé d'artère. Ce *système fonctionnel* est censé se reproduire indéfiniment. *Une certaine politique urbaine* accompagne cette reproduction et *tente* de corriger des *dysfonctions* qui ne peuvent résulter que d'une mauvaise gestion technique.

Il est certes difficile de saisir par des *méthodes analytiques* la politique urbaine africaine, mais *par extension du concept*, nous pouvons considérer avec Mossoa L., que la politique urbaine est dans ce cas « le *produit de contradictions urbaines, de rapports entre forces sociales opposées* dans la *production et l'occupation de l'espace urbain* ». Ces forces sociales que certains chercheurs appellent les *acteurs*. Emile Le BRIS, cité par le même auteur note que, d'une manière générale, en ville l'*Etat* intervient à deux niveaux : il peut être considéré comme une entité consciente matérialisée par *l'instance*

*planificatrice* (production de *schéma directeur* à long terme, encadrement juridique etc.) ; il joue aussi comme *soupape de sûreté régularisant ou neutralisant* les contradictions urbaines. Pour mener à bien sa stratégie, le pouvoir public dispose des instruments de politique de l'urbanisme. Les lignes suivantes exposent l'esprit général de la politique urbaine coloniale et ses influences sur l'organisation de l'espace à Kinshasa.

### **5.3. Les instruments de politique de l'urbanisme durant la période coloniale**

Trois points essentiels feront objet de cette rubrique. Le premier point sera consacré à l'esprit général de la politique d'urbanisme pendant la période coloniale, tandis que le deuxième fera le point sur la réglementation juridique en générale et sur la protection de l'environnement en particulier, avant d'analyser sur les implications de cette politique sur l'organisation de la ville de Kinshasa.

#### **5.3.1. L'esprit général de la politique urbaine avant l'Indépendance**

A la Conférence de Berlin en 1885, les puissances européennes concèdent à Léopold II le territoire congolais. A partir de cette reconnaissance de l'Etat Indépendant du Congo (E.I.C), la politique de Léopold II est marquée par le souci de faire immédiatement fructifier son acquis. C'est ainsi que les questions foncières ont été prioritaires. La première mesure fut l'appropriation des terres par l'Etat, la seconde était l'établissement d'une législation visant à mobiliser par voie autoritaire la force de travail pour la production privée du « Roi souverain ». Cette politique a aussi profondément marqué l'organisation urbaine coloniale.

Les premières politiques sur le morcellement de l'habitat et sur l'organisation urbaine remonte également à cette époque, période pendant laquelle la ville fut une expression sociale organisée dans l'espace selon les seuls besoins et les seuls projets des colonisateurs. C'est le sens des décrets du 14 Août 1890 et celui du 23 janvier 1895. Le premier autorisa le Gouverneur Général (Autorité Coloniale suprême résident au Congo) à faire dresser les plans des voiries dans les communes où il le jugeait important, tandis que par le deuxième, il donna le statut de circonscription urbaine à tous les chefs-lieux de district et plus tard (le 08/03/1998) à tout le littoral du Stanley-Pool et à Luebo.



Selon SAINT MOULIN, L. De (2010), la colonisation, loin d'avoir déclenché le phénomène de l'urbanisation, n'a fait que le restructurer à son profit. La création des grands espaces, qu'elle a introduits par le tracé des frontières internationales et le découpage intérieur en districts puis en provinces, n'avait de sens que pour les Européens. La population africaine fut, au contraire, fragmentée en espaces économiques et sociaux réduits, chacun devant, à partir de 1910, s'inscrire dans une *chefferie* ou une *sous-chefferie* et ne pouvant en sortir sans un *passeport de mutation*. Cette réglementation amena les hommes à définir leur identité sur cette base. Rare furent ceux qui réussirent à échapper à cet enfermement de la société africaine.

A la longue, les villes congolaises, création allochtone, se sont peuplées de nombreux indigènes venus s'agréger aux blancs, se libérant des contraintes de la brousse. Deux humanités se constituent mais ne se mêlent pas : « La vie, la loi même les séparent et les opposent. C'est le drame de la colonie, que reflètent les divers aspects de la ville » (MAXIMY de, R. ; 1984). Le tableau suivant expose les textes législatifs qui traduisent les politiques d'urbanisation depuis l'EIC jusqu'à l'indépendance

### **5.3.2. Les principaux textes législatifs d'urbanisme en RDC de 1885 à 1960**

**Tableau 13 : Les textes législatifs d'urbanisme en RDC de 1885 à 1960**

	INTITULE	N° et ou DATE	PORTANT / CONCERNE
1	Décret	14. 08. 1890	Les plans des voiries dans les communes
2	Arrêté	20. 09. 1890	Les travaux de la planification
3	Arrêté	23. 01. 1895	Le statut de circonscription urbaine à tous les chefs-lieux de District
4	Arrêté	08. 03. 1998	Le statut de circonscription à tout le littoral du Stanley-Pool et à Luebo
5	Arrêté	14. 09. 1898	L'alignement des constructions, la précision des plans des maisons et des voies de communication, la séparation des quartiers des résidences durables d'avec les huttes réservées aux autochtones
6	Ordonnance	N°127/6 du 15. 06 1913	La réglementation des constructions dans les quartiers habités par les colons.
7	Ordonnance	12. 05. 1914	L'identification et la distinction des fourneaux, foyers industriels, moteurs, chaudières, machines à vapeur dans les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
8	Loi	21. 08. 1921	Taxes locales et emprunts
9	Décret	12. 01. 1923	Institutionnalisation de tout le littoral de Léopoldville
10	Arrêté royal	29. 06. 1933	Léopoldville élevée en capital du Congo-Belge
11	Ordonnance	N° 47/TP du 05.	La numérotation des parcelles et propriétés individuelle

		05. 1937	en milieu urbain
12	Décret	12. 12. 1939	La taxe de battisse
13	Ordonnance	N°27/TP du 12. 03.1940	La taxe de battisse
14	Arrêté	05. 06. 1941	Léopoldville ville à part entière
15	Décret	21. 02. 1949	L'urbanisation au Congo
16	Décret	07. 06. 1949	Création des entreprises de construction des cites indigènes : 'les cites planifiées'
17	Ordonnance	N°41/48 du 12. 02. 1953	Les établissements dangereux, insalubres et incommodes
18	Ordonnance	N° 97/415 du 04. 12. 1953	L'équipement de la voirie privée
19	Ordonnance	N°97/243 du 07. 07. 1954	L'urbanisme et l'aménagement
20	Ordonnance	N° 97/327 du 15. 10. 1955	L'esthétique générale de la colonie
21	Décret	26. 03 1957	La vie communale en milieu urbain
22	Décret	10. 05. 1957	L'habitat rural
23	Décret	20. 06. 1957	L'élaboration des plans d'aménagement local et particulier, plans régionaux d'aménagement, plan général du Congo et règles générales d'aménagement.
24	Ordonnance	N°074/345 du 28. 06. 1959	L'hygiène publique
25	Décret	13. 10. 1959	Constitution en ville de toutes les agglomérations dont l'importance se justifie.
26	Décret	16. 12. 1959	Couronnement de la réglementation sur l'exercice de la profession d'architecte

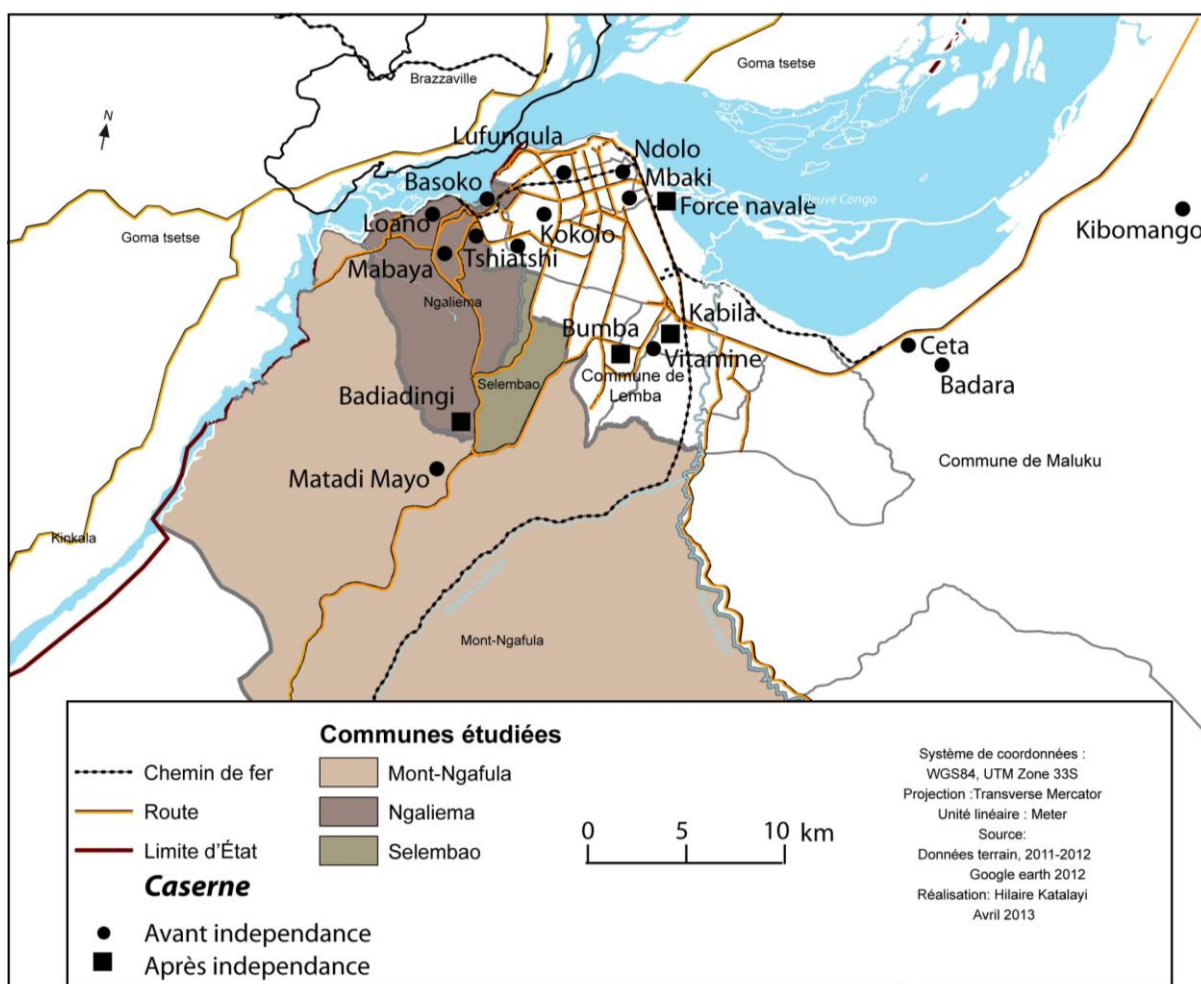
Sources : Journal Officiel, Mpinga H. (1967), Maximy, R., de (1984).

Le tableau 13, reprend les principales lois, ordonnances et arrêtés qui ont caractérisés les politiques d'urbanisme durant la période coloniale. En effet, pendant cette période la vision des politiques d'urbanisme au Congo en général, et à Kinshasa en particulier a été paternaliste dans un environnement colonialiste. Les textes législatifs sont un ensemble de règles obligatoires établies par le parlement belge. Le gouverneur de la ville, institué par l'autorité coloniale pouvait prendre des décisions, mais c'est toujours le parlement belge qui donnait le caractère de loi à toute réglementation.

Initialement la ville fut conçue pour la population blanche. Les populations noires étaient entassées dans des quartiers distincts, séparés par des larges zones libres. Ce qui correspondait à la ville fragmentée et à la parcellisation de la population noire désirées par les Belges. Il ressort de l'examen de cette évolution des politiques d'urbanisme que *les cités des indigènes* ont été conçues pour tenir en réserve les populations et en même temps les contrôler. Cette discrimination sociale légalement décidée et voulue a fait de

Kinshasa une « *une ville d'apartheid* », pour reprendre les mots de MAXIMY, R de, (1984).

A propos, Kinshasa était une ville où la plupart des noirs étaient destinés à n'être que des manuels, des *clercs* et des *commis d'administration*. Elle est donc restée divisée, contrôlée, quadrillée avec une implication prévoyante de la *Force publique* (Carte 28). Cependant, à en croire d'autres chercheurs, cette perception de l'espace avait l'avantage d'éviter l'apparition de *bidonvilles* à Kinshasa et dans les autres villes du Congo-Zaïre. L'exode rural vers les agglomérations urbaines n'a pas épargné le Congo-Belge et Kinshasa en particulier. Cet afflux a été favorisé par les circonstances nées de la guerre, notamment la création de manufactures destinées à faire face aux besoins du marché intérieur, pour compenser la défaillance temporaire de l'économie européenne perturbée par la guerre.



**Carte 28 : Les casernes de Kinshasa**

Pour contrôler cette nouvelle situation, il n'était pas question de remettre en cause les principes de l'expression spatiale coloniale, tout en admettant cependant qu'un effort sérieux soit accompli pour le logement et l'habitat des congolais. C'est le sens des décrets du 21 février 1949 concernant l'urbanisation au Congo et celui du 07 Juin 1959 portant création des entreprises de construction des *cités indigènes*. Les autres textes qui ont suivis réglementaient l'assainissement et l'aménagement du milieu. Car, les regroupements des populations en grande échelle qu'amenait l'urbanisation exigeaient une attention soutenue contre les vecteurs des maladies tropicales et d'autres épidémies. C'est le cas des ordonnances N° 074/345 du 28 juin 1959 relative à l'hygiène publique, promulguée avec l'objectif principal d'empêcher la prolifération des mouches et des moustiques dans les milieux urbains. Et pour étendre l'application de toutes ces législations à un grand nombre d'agglomérations non coutumières le décret du 26 mars céda la place à celui du 13 octobre 1959. Ce dernier autorisa le Gouverneur Général, à constituer en ville toute agglomération dont l'importance se justifie.

Cette mesure a eu pour conséquence de convertir des villages sans culture urbaine en ville et ce en un temps réduit. A l'espace de moins d'un siècle il a été développé un réseau urbain assez dense plutôt pour l'exploitation et le contrôle du pays (Carte des villes du Congo). Enfin, le décret du 20 Juin 1957 couronna la législation coloniale en matière d'aménagement urbain en instituant l'élaboration des : plans d'aménagement local et particulier, plans régionaux d'aménagement, plan général du Congo et règles générales d'aménagement.

Au final, retenons qu'en examinant cette législation, il y a lieu de croire à une volonté très faible de l'administration coloniale de développer des politiques établies en matière d'urbanisme, surtout dans les cités des indigènes. Il s'en suit un développement urbain ségrégationniste et très déséquilibré.

### **5.3.3. Réglementation sur la protection de l'environnement avant 1960**

**Tableau 14 : Textes législatifs sur la protection de l'environnement avant 1960**

	<b>Intitule</b>	<b>N° et/ou date</b>	<b>Portant/Concerne</b>
<b>1</b>	Ordonnance	Du 24 avril 1899	Création d'une commission d'hygiène dans chaque chef-lieu de district
<b>2</b>	Décret	Du 26 juillet 1910	Commerce et fabrication des denrées alimentaires
<b>3</b>	Ordonnance	Du 7 février 1911	Inspection des denrées alimentaires, laboratoires et droits des agents inspecteurs
<b>4</b>	Ordonnance	N°127.6 du 15 juin 1913	Règlement général sur les constructions dans les circonscriptions urbaines
<b>5</b>	Ordonnance	14 février 1914	Service des inhumations et police des cimetières
<b>6</b>	Ordonnance	12 mai 1914	Classement des fourneaux, forges, usines, fours foyers industriels, moteurs, chaudières, machines à vapeur dans les établissements dangereux, insalubres ou incommodes
<b>7</b>	Décret	Du 19 juillet 1914	Hygiène et salubrité publique
<b>8</b>	Ordonnance	Du 1 <sup>er</sup> juillet 1926	Pollution et contamination des sources, lacs, cours d'eau et parties de cours d'eau
<b>9</b>	Ordonnance	Du 10 mai 1929	Création dans chaque chef-lieu de province d'une direction technique des travaux d'hygiène
<b>10</b>	Ordonnance	Du juin 1929	Mesures d'application de l'hygiène publique dans les agglomérations
<b>11</b>	Décret	Du 21 février 1949	Urbanisme
<b>12</b>	Décret	Du 6 mai 1952	Servitudes relatives aux eaux souterraines, aux eaux des lacs et des cours d'eaux ainsi qu'à leur usage
<b>13</b>	Ordonnance	N° 52/443 du 21 décembre 1952	Mesures propres à protéger les sources, les nappes aquifères souterraines, lacs et cours d'eaux, à empêcher la pollution, le gaspillage de l'eau et des droits d'occupation concédés
<b>14</b>	Ordonnance	N° 41/48 du 12 février 1953	Etablissement dangereux, insalubre et incommodes
<b>15</b>	Ordonnance	N°97/253 du 1 <sup>er</sup> avril 1953	Equipement de la voirie privé

<b>16</b>	Ordonnance	N° 52/175 du 23 mai 1953	Interdiction de l'incendie des végétaux sur pied
<b>17</b>	Ordonnance	N° 97/213 du 22 juin 1954	Lutte contre les maladies quarantaine endémiques et autres transmissibles
<b>18</b>	Ordonnance	N° 74/243 du 24 juillet 1954	Règles générales d'aménagement en matière d'esthétique
<b>19</b>	Ordonnance	N° 97/327 du 15 octobre 1955	Publicité extérieure
<b>20</b>	Ordonnance	N° 62/12 du 17 janvier 1957	Règlement de la police de roulage
<b>21</b>	Ordonnance	N° 97/108 du 19 avril 1957	Zones de recul et parcage
<b>22</b>	Décret	Du 20 juin 1958	Code de l'urbanisme
<b>23</b>	Ordonnance	N° 61/185 du 24 juin 1957	Règlement sur les mesures préventives à prendre contre l'incendie dans l'immeuble à logement multiple
<b>24</b>	Ordonnance	N° 97/334 du 28 octobre 1957	Création de commissions provinciale de l'urbanisme
<b>25</b>	Décret	Du 26 novembre 1958	Conservation et utilisation des sols
<b>26</b>	Ordonnance	N° 50/445 du 21 avril 1959	Règles auxquelles doivent se conformer les commissions provinciale des sols
<b>27</b>	Ordonnance	N° 74/345 du 28 juin 1958	Hygiène publique dans les agglomérations
<b>28</b>	Ordonnance	N° 41/613 du 10 décembre 1959	Exploitation des établissements classes et formations médicales

Sources : Journal officiel

Le nombre de texte inventoriés indique que la législation environnementale de l'époque coloniale est riche. On y trouve des dispositions relatives au sol, à l'eau, à l'air, qui sont des ressources fondamentales de l'environnement. Les aspects concernant l'aménagement des espaces ou l'urbanisme, l'assainissement, les pollutions et nuisances y sont aussi abordés ; cela va dans le sens du respect des préalables relatifs à la mise en place des textes sur l'environnement et d'une implication positive des pouvoirs publics dans la gestion de l'environnement urbain. Le tableau montre en plus que les textes d'avant 1960 et ceux qui ont été édictés à l'époque coloniale sont abondants et sont de deux ordres : les ordonnances et les arrêtés. Le Congo-Belge ayant été une colonie d'exploitation et de peuplement, sa législation environnementale avait mis l'accent sur l'hygiène publique dans les agglomérations urbaines, sur une bonne gestion des ressources environnementales et la lutte contre les nuisances et pollutions.

Les textes relatifs à l'environnement urbain de l'époque coloniale concernent plusieurs aspects liés à l'environnement de la ville : urbanisme, inhumation et police des

cimetières, inspection des denrées alimentaires, des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, pollution et contamination des eaux, équipement de la voirie et drainage, protection des végétaux et règles générales en matière d'esthétique. Cette réglementation a porté également sur la publicité extérieure, les règlements de la police de roulage, des zones de recul et de parcage, les mesures à prendre contre l'incendie, la conservation et l'utilisation des sols, la création des directions techniques des travaux d'hygiène dans chaque chef-lieu et des commissions provinciales sur l'urbanisme.

Les témoignages recueillis attestent que ces mesures étaient largement respectées par les citoyens de l'époque et que « l'Etat colonial faisait de l'hygiène publique (dans les agglomérations) sa préoccupation quotidienne » (MUNENE Y., 1998). La Ville Haute ouest, notamment la commune de Ngaliema avait bénéficié de l'application rigoureuse de ces règles, car son environnement était protégé, assaini ou géré rationnellement. Cependant, cette législation a eu des implications sur le développement urbain de l'agglomération, surtout dans les zones annexes qui deviendront plus tard le siège la Ville Haute ouest.



### 5.3.4. Evolution de l'action publique de l'urbanisme à Kinshasa

**Tableau 15 : L'évolution de l'action publique de l'urbanisme à Kinshasa de 1881- 1959**

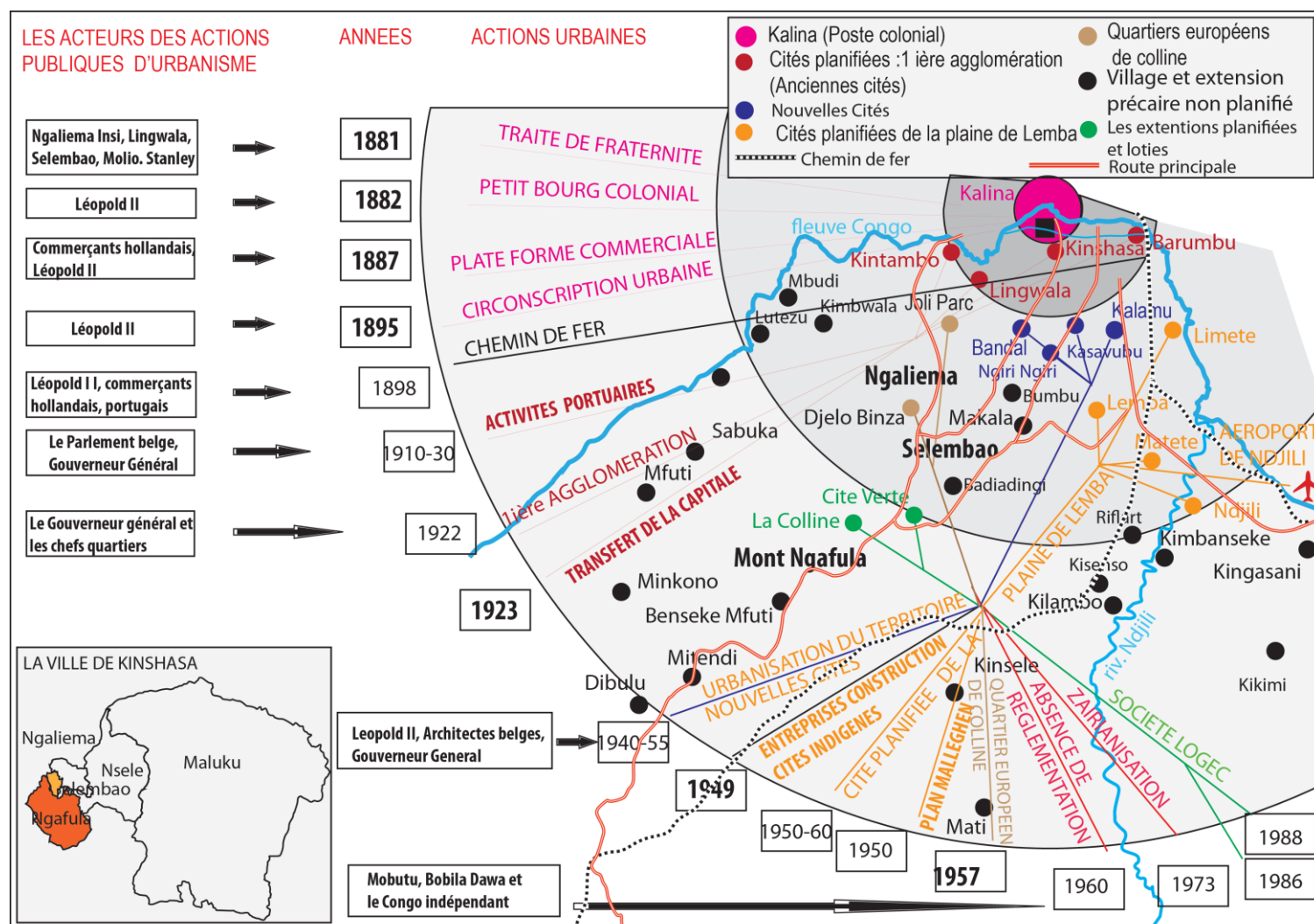
PRIODE	POLITIQUE PUBLIQUE	ACTEUR	ACTION SPATIALE URBAINE	ENTITE
<b>1881</b>	Traité de fraternité	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ngaliema Insi (ressortissant du Congo Brazzaville)</li> <li>➤ Lingwala Ngambo</li> <li>➤ Selembao (pêcheur de grande renommée)</li> <li>➤ Molio Antio</li> <li>➤ Henry Morton Stanley</li> </ul>	-	<p>Village Teke</p> <p>Village Nkulu (Cfr Actuel C.C.I.C.)</p> <p>Village de Molio (situé sur l'actuelle Bandalungwa)</p>
<b>1882</b>	Destination commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Henry M.Stanley</li> <li>➤ Léopold II</li> </ul>	-	Poste colonial
<b>1885</b>	Partage de l'Afrique	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conférence de Berlin (Les grandes Puissances)</li> <li>➤ Léopold II</li> </ul>	-	Petit bourg colonial
<b>1887</b>	Plate-forme commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Commerçants hollandais</li> <li>➤ Le Roi Souverain</li> </ul>	<p>Début de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan des voiries</li> <li>• Travaux de planification</li> </ul>	Kalina et Kintambo

<b>1895</b>	Organisation du territoire pour fructifier l'acquis :  ❖ Activité portuaire + Chemin de fer  ❖ Transfert de la Capitale	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Roi Souverain</li> <li>➤ Parlement belge</li> <li>➤ Gouverneur General autorité coloniale suprême résidant au Congo</li> <li>➤ Architectes belges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le statut de circonscription urbaine à tous les chefs-lieux de District</li> <li>• Séparation des quartiers des résidences durables d'avec les huttes réservées aux autochtones</li> <li>• Plan d'aménagement de la zone résidentielle</li> <li>• Règlementation des constructions habitées par les colons</li> <li>• Règlementation sur l'environnement urbain</li> </ul>	1 <sup>ière</sup> Agglomération : Kalina, Gombe centre des affaires
<b>1898</b>				
<b>1910</b>				
<b>1913</b>				
<b>1914</b>				
<b>1923</b>				
<b>1933</b>				
<b>1937</b>		➤ Privé (Individu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Léopoldville élevée en Capitale du Congo-Belge</li> <li>• La numérotation des parcelles et propriétés individuelle en milieu urbain</li> <li>• La taxe de bâtisse</li> <li>• Léopoldville ville à part entière</li> </ul>	
<b>1939</b>				
<b>1941</b>				
<b>1949</b>	Urbanisation du territoire national		• Création des entreprises de construction des cités indigènes : les cités anciennes ou cités planifiées	Barumbu, Kinshasa, Lingwala, Kintambo
<b>1950</b>	Nouvelle perception de développement avenir de la ville en zoning: ❖ Déconcentration de la Gombe vers la plaine de Lemba  ❖ Aérer la zone industrielle du nord-ouest en créant celle de Limete		• Plan Malleghen : Principaux axes et pôles de croissance (Nouvelles cités)	Kalamu, Kasa-vubu et Ngiri-Ngiri
<b>1953</b>			• Etablissement dangereux, insalubres et incommodes	
<b>1954</b>			• L'équipement de la voirie privée	
<b>1955</b>			• L'urbanisme et l'aménagement du territoire congolais	Bandalungwa, Lemba, Matete, Ndjili
<b>1957</b>			• Esthétique générale de la colonie	
			• La vie communale en milieu urbain	
			• Elaboration des plans d'aménagement local, plan	Commune

<b>1959</b>	❖ Etendre les quartiers européens vers les collines de l'ouest (à Ngaliema)	➤ Ngaliema Insi ➤ Werry René  ➤ Mafuta Kinzola (Parlementaire originaire de la province de Bas-Congo)	régional et général du Congo et règles générales d'aménagement	Ngaliema
			•Hygiène publique	
			•Constitution en ville de toutes les agglomérations dont l'importance se justifie	Joli Parc, Djelo Binza
			•Couronnement de la réglementation sur l'exercice de profession d'architecte	

**Tableau 16 : Les actions publiques de l'urbanisme à Kinshasa apres l'Indépendance**

PERIODE	POLITIQUE PUBLIQUE	ACTEUR	ACTION SPATIALE URBAINE	ENTITE
<b>1960</b>  <b>1968</b>  <b>De 1990</b>  <b>A</b>  <b>Nos jours</b>	Rupture dans la philosophie d'implantation (deux types stratégies : ❖ Libéralisme politique / multipartisme :  ✓ urbanisation de la population (récupération des quartiers des expatriés - initiative privée) :	➤ Kapita Ngafula ➤ Président fondateur du MPR ➤ Compagnons de la révolution mobutienne ➤ Yaya avec la Société Logement Economique (LOGEC) Yaya ➤ Marie Antoinette épouse du président Mobutu ➤ Chef coutumier ➤ ABAKO (Association des Bakongo), avec comme leader politique Mafuta Kinzola ➤ UNIBAT (Union de la Tribu Teke), avec comme leader politique Pierre Mombele	• Création de la commune de Mont Ngafula  • Autoconstruction planifiée et lotis  • Autoconstruction non planifiée et précaire	Commune de Mont Ngafula Joli Parc, Djelo Binza  Cité verte Cité De la Colline  Tous les quartiers d'autoconstruction : - Cfr Binza Village - - Mombele



Source :Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

**Carte 29 : Evolution des actions publiques d'urbanisme et leurs acteurs à Kinshasa**

La carte 29 balaye d'un seul coup l'évolution des actions publiques depuis 1881 jusqu'à nos jours, en reprenant toute fois les principaux acteurs et au regard de leurs politiques urbaines.

Le gouverneur de la ville, institué par l'autorité coloniale était l'acteur de mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme. Mais c'est toujours le parlement belge qui donnait le caractère de loi à toute réglementation. La ville fut conçue initialement pour la population blanche. Les populations noires étaient entassées dans des quartiers distincts, séparés par des larges zones libres. Ce qui correspondait à la ville rompue et à la parcellisation de la population noire désirées par les Belges. Il ressort de l'examen des textes législatifs en matière de politiques urbaines que les cités indigènes ont été conçues pour tenir en réserve les populations et en même temps les contrôler. Cette discrimination sociale légalement décidée et voulue a fait de Kinshasa une « ville d'apartheid », pour reprendre les mots de MAXIMY, R de, (1984).

Ces larges zones libres qui séparaient les quartiers planifiés seront progressivement occupées anarchiquement dès lors qu'il n'y avait plus de mesures d'encadrement de la croissance de la ville par le nouveau pouvoir. L'espace urbain est donc envahi, même dans ses endroits les plus fragiles. En effet, les quartiers d'autoconstruction envahissent des espaces libres et les interstices prolongeant purement et simplement les cités planifiées pour profiter de leurs commodités. Et pourtant, si le Plan Directeur d'Aménagement produit par le Bureau d'Etudes et d'Aménagement Urbain avait été respecté, la ville se développerait au delà de l'aéroport de Ndjili. Mais hélas ! A cause de l'absence des infrastructures de base l'occupation est encore très timide. Autour des *Cités planifiées* Lemba, Matete et Ndjili on retrouve des *Extensions Est* comme Kisenso, Kimbanseke, Masina. Les *Nouvelles cités* Kasa-vubu et Ngiri Ngiri sont prolongées jusque dans les collines des monts Ngafula et Ngaliema, par des *Extensions sud* Bumbu, Makala, Ngaba et Selembao.

### **5.3.5. Les implications des actions publiques de l'urbanisme colonial sur l'organisation spatiale de Kinshasa**

La première organisation urbaine commence d'abord ; avec les ensembles administratifs et résidentiels pour les blancs, autour du poste de Léopoldville (ce qui devient Léo II) et autour des factoreries et comptoirs de Kinshasa et ; ensuite avec des villages nouveaux ou extensions nouvelles de villages préexistants. Ces villages deviendront les noyaux des premières *cités indigènes*.

Ces villages périphériques de la ville de Kinshasa, autrefois qualifiée de zone annexe sont restés comme « *une partie d'un autre tout* » parce que la ville évoluait dans une logique d'un développement parallèle avec une structure à deux niveaux : d'une part la ville européenne et de l'autre coté la cité indigène et ses zones annexes. Ces espaces situés à la frontière, suscitèrent de conflits au sujet de leur gestion, entre l'administration de la ville et celle de la province voisine de Bas-Congo. Ces oppositions sont à la base de l'anarchie dans cette partie de la ville. Pour analyser cette organisation de l'espace nous nous inspirerons des textes des lois publiées dans le Journal Officiel et des réflexions de Mpinga H. (1967), pour ce qui concerne l'organisation de la ville avant l'indépendance ; de la constitution de la République Démocratique du Congo<sup>23</sup> et du rapport de l'Hôtel de ville de Kinshasa pour la période d'après 1960<sup>24</sup>.

#### **A. Participation velléitaire des citoyens à l'organisation de la cité**

Devenue capitale de la colonie depuis 1920 Léopoldville, ne disposait pas d'institutions particulières pouvant la différencier des centres administratifs et commerciaux du pays. Un obstacle juridique majeur s'opposait à la création des villes au Congo Belge. Il était constitué par l'article 10 de la charte coloniale qui stipulait que tout impôt devait être établi par un acte législatif, et par l'article 22, alinéa 3 de la même charte qui interdisait la délégation du pouvoir législatif. Il fut levé la loi budgétaire du 21 août 1921 dont l'article 3 était conçu comme suit : « Les organismes urbains établis

---

<sup>23</sup> Il s'agit de constitution de la République Démocratique du Congo de février 2006

<sup>24</sup> Ce rapport est publié sur une page web (<http://www.kinshasa.cd/indx.php?option=com.>) qui présente les informations utiles sur les institutions, les structures et les services provinciaux.

par décret, peuvent créer des taxes locales et contracter des emprunts, sans contrôle de l'autorité supérieure et dans les limites des objets déterminés par le décret »<sup>25</sup>.

Le gouvernement profita de cette disposition légale pour préparer un décret portant création des districts urbains coloniaux le 12 décembre 1922. Le 13 janvier 1923, le Roi signa le décret portant création et organisation générale des districts urbains. Au terme de ce décret, le district urbain avait la personnalité civile, et sa création était soumise à l'appréciation du Gouverneur Général. Un commissaire de district, assisté d'un Comité urbain l'administrait.

L'article 5 contenait une curieuse disposition qui limitait considérablement le champ d'action du comité urbain : « le gouverneur général détermine les objets concernant, d'une manière spéciale, les intérêts matériels et moraux du district, sur lesquels le comité urbain ne peut délibérer sur d'autres objets ». Lorsqu'on rapproche cette restriction de la déclaration du conseil colonial selon laquelle « le cadre formé par le décret exclut toute participation des mandataires présentés et à plus forte raison élus par les colons, à l'administration des districts urbains »<sup>26</sup>, on voit à quel point les autorités belges entouraient de suspicion les institutions qu'elles créaient elles-mêmes dans la colonie. Cet état d'esprit se manifesta à travers toutes les étapes de l'évolution de l'organisation politico-administrative urbaine.

Le district s'étendait aux limites de la circonscription urbaine de Léopoldville comprenant les deux agglomérations européenne et indigène. Le comité urbain était composé du commissaire de district, son président, et de six membres nommés pour deux ans par le gouverneur de province du Congo-Kasaï. Le commissaire de district urbain, désigné par le Gouverneur général parmi les fonctionnaires de la colonie, jouissait de tous les pouvoirs et prérogatives appartenant aux commissaires de district et aux administrateurs de territoires. Il était le sous-ordonnateur de toutes les dépenses du district et il percevait les impôts et les taxes urbaines. L'ordonnance du 10 août 1923 jeta les bases des institutions de Léopoldville que nous retrouvons dans toutes les modifications qui interviendront ultérieurement.

Il importe de noter que dès maintenant, ni le Gouvernement belge, ni le Conseil Colonial ne parlaient de la participation des congolais à cette administration, alors que

---

<sup>25</sup> Bulletin officiel, 1921, p 758

<sup>26</sup> Rapport du Conseil Colonial, op. cit. p 113



juridiquement, l'agglomération indigène était partie intégrante du district urbain. Cette opposition entre le droit et le fait se maintint jusqu'en 1957.

### ***B. La cité indigène : « une partie d'un autre tout »***

Le terme « ville » fut appliqué aux agglomérations congolaises par l'ordonnance-loi n° 288/A I M O du 25 juin 1941 portant création et organisation générale des villes. Cette ordonnance n'apporta rien de nouveau aux institutions mises en place par celle du 10 août 1923. La ville était administrée, comme en 1923, par un commissaire de district assisté d'un comité urbain composé de membres nommés, tous de nationalité belge. Ce comité reste comme par le passé une assemblée purement consultative. D'ailleurs l'article 2 de l'ordonnance du 25 juin 1941 suggérait clairement ce qu'il y avait à penser nouvelle législation en disposant : les termes « districts urbains » et « district » figurant aux articles 5, 6, 7 et 8 du décret du 12 janvier 1923 sont remplacés par « ville ». Ainsi la principale modification ne se trouvait que dans la dénomination.

En effet, d'après l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 25 juin 1941, le district du Moyen-Congo comprenait le territoire du Pool et la ville de Léopoldville. Cette dernière était composée aussi bien de l'agglomération européenne que de l'agglomération noire. Juridiquement, l'unité de la ville était affirmée et si l'on avait voulu appliquer honnêtement la législation, on aurait dû étendre les nouvelles institutions à la cité indigène. Mais en fait l'organisation urbaine que nous venons de rappeler brièvement ne concernait que l'agglomération habitée par les blancs.

Depuis 1920, les cités noires étaient divisées en quartiers dont la surveillance (était) confiée à un agent de race noire qui (s'appelait) « chef de quartier »<sup>27</sup>, celui-ci servait d'intermédiaire entre l'administration et la population ; il concourait à la police de son quartier. En outre, préfiguration de ce que seront les futures chefs de centre et de cité, il faisait connaître à l'administration tout événement important survenu dans son quartier et participait à la perception de l'impôt etc. Dans ces quartiers certaines matières telles que le séjour, le commerce, la circulation nocturne, la profession de logeur, le recensement étaient rigoureusement réglementées.

Malheureusement, la cité indigène créée cette année-là ne jouissait pas de la personnalité civile. Elle était comme disait CAPELLE, E. (1947) « partie d'un autre tout ». Elle n'avait ni police, ni budget propres. « Les taxes perçues (alimentait) le

---

<sup>27</sup> Ord. N° 32 du 7 octobre 1920, B.A., 1920, p 1158

budget général de la ville, lequel (devait) à son tour supporter une partie des dépenses ordinaires de la cité, une autre partie était supportée par le budget général de la colonie, sous des formes diverses.

Un comité de tutelle de la cité indigène était prévu pour « veiller à l'amélioration des conditions morales et matérielles d'existence des habitants de l'agglomération ». Ce comité était composé exclusivement d'européens. Le moins qu'on puisse dire, c'est qu'il n'avait rien à voir avec la tutelle administrative au sens propre du mot.

### ***C. Ville – Commune : une structure à double vitesse***

Après plusieurs tentatives de réforme de l'administration, une commission fut chargée par le Conseil de gouvernement de réexaminer le projet de statut des villes, parce que le système d'administration unique et la dualité ville centre extra-coutumier n'ont donné satisfaction ni aux autorités coloniales, ni aux populations congolaises. La cité indigène comme le centre extra-coutumier restaient dans l'« inorganisation » et ne s'accommodaient pas au fait d'être écartées du comité urbain, surtout à Léopoldville où l'unité de la ville et l'égalité de deux cités (européenne et indigène) étaient légalement affirmées.

En 1956, Cette commission supprima les échelons cités indigène et centre extra-coutumier et opta pour une structure à deux niveaux : « ville – commune ». Le décret du 26 mars 1957 adopta la distinction entre l'entité ville et l'entité commune. L'une et l'autre furent dotées d'institutions propres. La ville était administrée par un Premier bourgmestre, fonctionnaire belge de l'administration d'Afrique, assisté par un Conseil de ville. Tandis qu'à la commune, on avait un bourgmestre, qui pouvait être fonctionnaire ou non, et un conseil communal. Chaque entité disposait de ses services administratifs propres.

Tout compte fait, l'organisation urbaine allait bien dans l'agglomération européenne et relativement bien dans la cité indigène avant l'accession du pays à la souveraineté nationale. Le déséquilibre entre les deux communautés s'est accru depuis l'aube de l'Indépendance en 1959. Cette inégalité empire à ce jour.

### ***D. La crise d'autorité et la récupération du pouvoir coutumier dans les zones annexes***

Le décret du 10 mai 1957 ne reconnaissait la qualité d'autorité indigène qu'au chef et aux membres des collèges permanents. Ainsi dans les chefferies et les secteurs, les chefs de villages n'étaient pas considérés comme autorité indigènes par le colonisateur, qui trouvait cependant, que le rôle qui leur était dévolu par la coutume était particulièrement important. Dans les limites de la ville de Kinshasa telles qu'elles étaient définies au 10 mai 1957, il n'y avait qu'une seule circonscription indigène appelée Secteur Bahumbu. Trois faits sont à relever :

1) Le pouvoir coutumier se rencontrait tout d'abord au niveau du village, entité la plus réduite dirigée par un chef du village. Depuis 1960, les villages les plus proches des communes urbaines ont été envahis par une masse d'habitants des vieux quartiers de Kinshasa et par de nouveaux immigrants. De ce fait, les chefs de villages ont eu à administrer des communautés hétérogènes dont les problèmes étaient beaucoup plus complexes que ceux qu'ils avaient à résoudre auparavant. Il ne faut pas oublier que ces villages étaient des entités dites traditionnelles, mais qui se trouvaient dans le périmètre d'une grande ville et dont une partie importante de la population exerçait une activité urbaine.

2) Ensuite au niveau du groupement issu de la réunion de plusieurs villages, il y avait à sa tête un chef de groupement qui tirait son autorité de l'administration coloniale plutôt que de la coutume (le chef de groupement est dans bien des cas un chef coutumier, mais la circonscription qu'il dirige est une création du colonisateur). Il arrivait parfois des cas où un groupement formé d'un ensemble plus vaste des villages placés sous l'autorité d'un chef coutumier était également reconnu par la suite comme chef de groupement. Dans ce cas, l'investiture coloniale s'appuyait sur une allégeance traditionnelle ; la relation de dépendance n'était pas artificiellement créée et maintenue par la coercition. Mais partout où le chef fut imposé par l'administration sans tenir compte des critères coutumiers de désignation, le groupement n'exista plus que de nom, après le départ de son créateur. Les groupements les plus importants étaient ceux de Kimpoko, Kinkole, Kinsielele, Lemba, Masina et Mikondo.

3) Enfin au niveau du secteur qui est une entité administrative instituée par les autorités coloniales en rassemblant plusieurs groupements ou plusieurs petites chefferies indigènes

jugées « numériquement trop faibles pour se développer harmonieusement dans tous les domaines », les chefs de secteurs n'étaient pas nécessairement choisis parmi les chefs coutumiers. En effet, l'administrateur colonial pouvait nommer toute personne de son choix à ces fonctions.

Sur le plan administratif, le secteur de Bahumbu se distinguait nettement de la zone annexe. Tandis que celle-ci était érigée en territoire dirigé par un administrateur belge et était, comme toutes les circonscriptions indigènes de la colonie, géré par un chef de secteur assisté d'un conseil de circonscription et d'un collège permanent qui était, à quelques détails près, l'équivalent du collège échevinal. Le chef de secteur, « fonctionnaire subalterne, agent de liaison et intermédiaire officiel dans le système administratif », représentait de plein droit sa subdivision administrative au conseil de ville.

Aux termes de l'article 78 du décret du 13 octobre 1959, une nette distinction était faite entre les habitants de la zone annexe et ceux des villages de la circonscription indigène quant à leur représentation à la ville. Mais les uns comme les autres étaient, sur ce point, défavorisés par rapport aux citoyens. Le problème a d'ailleurs pris une autre dimension à partir du moment où le pays devenu indépendant, les chefs de circonscriptions coutumières ne devaient plus être des simples rouages administratifs, mais des véritables participants au pouvoir politique nouveau.

Dans le secteur de Bahumbu la crise d'autorité du nouveau pouvoir politique fut mise à profit par les chefs coutumiers restés les seuls maîtres pour recouvrer leur pouvoir et leur prestige traditionnels qui étaient minés par l'administration coloniale et, au moment de la décolonisation, par certains mouvements politiques progressistes.

Ils remirent en question la législation foncière coloniale, ce qui eut des lourdes conséquences pour la ville : ses zones d'expansion et les lotissements du service de cadastre ne furent plus respectés ; la notion même de « *terres domaniales* » disparut. A leur pouvoir politique s'ajoutait ainsi un pouvoir économique procuré par la vente des parcelles.

## ***E. Le conflit administratif et l'inorganisation de la Ville Haute ouest***

Signalons d'abord que depuis longtemps les *Bakongo*<sup>28</sup> ont toujours considéré Léopoldville comme partie intégrante de leur patrimoine ancestral, ce que les *Bateke* et les *Bahumbu* qui sont les véritables propriétaires fonciers de la région où est située Léopoldville n'acceptent pas. Ce conflit a été aussi à la base d'une impasse qui a retardé l'urbanisation de la partie ouest et sud-ouest de la ville. Le Parlement n'osa pas trancher par exemple le problème des limites entre la nouvelle province et Léopoldville. La loi créant le Kongo-central<sup>29</sup> conféra cette tâche au pouvoir exécutif. Et le 10 octobre 1962, en tant que la loi de neutralisation<sup>30</sup> de la capitale, le Président de la République signa l'ordonnance n°170 conçue en termes vagues et accordant à la province mukongo les "terres non domaniales"<sup>31</sup> de la ville", c'est-à-dire une partie notable de la zone *annexe*<sup>32</sup> suburbaine constituée par les "terres non enregistrées"<sup>33</sup> par le Conservateur des titres fonciers.

Cette ordonnance eu pour conséquence de constituer des enclaves du Kongo Central dans la ville de Léopoldville. L'amputation de certains terrains de sa zone annexe commença à cette époque et atteignit son point culminant avec l'ordonnance n°211 du 16 septembre 1963. En plus, une autre ordonnance portant le n°170 du 10 octobre 1962, a fixé les limites de la ville de Léopoldville d'une manière imprécise et volontaire, vu les difficultés politiques et matérielles de les fixer de façon pratique tout en les faisant accepter et respecter par les deux

---

<sup>28</sup> **Bakongo** : désigne les habitants de la tribu Kongo appartenant à la province frontalière au sud de la ville de Léopoldville (Kinshasa).

<sup>29</sup> En 1962, deux ans après l'indépendance du Congo, la province de **Léopoldville** est divisée en : province du **Kongo central** (actuel Bas-Congo), chef-lieu, **Songololo**, et province de **Bandundu**, chef-lieu **Kikwit** qui sera transféré plus tard à Bandundu.

<sup>30</sup> Sur proposition de M. Pierre MOMBELA, alors Président Général de l'Union Bateke-Bahumbu et Ministre des travaux Publics et des communications de la province de Léopoldville, la ville devient une zone neutre. Car, Léopoldville abrite non seulement des bâtiments et des institutions à caractère national, mais également elle groupe des représentants de la quasi-totalité des ethnies vivant au Congo.

<sup>31</sup> **LES TERRES DOMANIALES**: sont des terres vacantes, sans maître, dont l'Etat est propriétaire et dont il peut disposer soit en le concédant, soit en le cédant en pleine propriété à des tiers.

<sup>32</sup> MPINGA, H. (1967), Op. Cit., p.91 : L'auteur entend par zone annexes: Le territoire suburbain domaniale. On y trouve entre autres les cités de type moderne que l'Office des Cites Africaines avait construites aux environs immédiats des communes congolaises pour servir de déversoir à leurs nombreuses populations, le quartier commercial de Sinaleco, la prison centrale de Makala et le Sanatorium. On y trouve également Binza et Djelo-Binza qui étaient et demeurent une sorte de banlieue de résidence pour les hautes personnalités gouvernementales et la grande bourgeoisie d'affaires. L'Université Lovanium située à plus de 20 kilomètres du centre de la ville est aussi un terrain domaniale.

<sup>33</sup> **TERRES ENREGISTREES**: celles qui, une fois concédées (ont été) mises en valeur (et) peuvent être cédées en pleine propriété à leur bénéficiaire après l'établissement d'un certificat d'enregistrement délivré par le Conservateur des titres fonciers.

entités en présence. Par l'intervention du Président Mobutu, le haut commandement militaire prit le pouvoir le 24 Novembre 1965. Quelques mois plus tard, comme par enchantement, Léopoldville récupéra son territoire dans ses limites du 30 juin 1960. Il avait fallu trancher d'autorité ce que le Parlement n'avait pu régler par une loi. Cette intervention du chef de l'Etat leva l'hypothèque qui pesait sur l'avenir de la ville et l'aménagement de sa zone annexe.

Après cette présentation succincte de la politique d'urbanisme durant la période d'avant l'indépendance, l'on rend compte qu'effectivement les quartiers d'autoconstruction ont envahi les espaces libres et les interstices prolongeant purement et simplement les cités planifiées pour profiter de leurs commodités. En outre, une bonne partie de la Ville Haute ouest est restée dans un état d'inorganisation totale pendant tout le temps qu'avait duré le conflit de limites entre la ville placée sous le contrôle du Gouvernement Central et la province du Kongo Central. Ces deux pouvoirs s'affrontèrent sur l'administration de la zone annexe, mais ni l'un ni l'autre ne put la gérer effectivement. La ville n'a pu ainsi exercer son influence sur son arrière-pays ni l'aménager. Voyons à présent quelle a été la politique de logement et la stratégie de financement de l'habitat.

### ***F. Deux systèmes politiques de logement et stratégie de financement de l'habitat***

Selon WEMBY- L. (2002), deux systèmes de logement étaient d'usage dans la ville de Kinshasa durant la période précoloniale. L'employeur blanc aimait le *bungalow* ou *villa* entouré de jardin. La vie en appartement à étage commence avec la sortie du sol, en 1946 du premier gratte-ciel (l'actuel building Forescom à Kinshasa). Par contre dans les quartiers des populations noires, le travailleur recruté souvent de force, séparé de sa famille devait se loger lui-même sans aucune indemnité. Il vivait donc dans un logement précaire où il passait sa période de contrat en ville avec trop de peine. Au terme de son contrat, ce travailleur désœuvré devenait un véritable chômeur et un mauvais citoyen indésirable pour continuer à vivre en ville. Une politique de stabilisation des travailleurs s'est donc imposée et le Gouverneur colonial a pris l'initiative par le décret du 16 mars 1922. Tous les employeurs étaient obligés à pouvoir au besoin en logement de son personnel dans une distance ne dépassant pas 5 km du lieu de travail.

C'est justement à cette époque que débute la construction de camps pour les travailleurs. Le premier a commencé autour de 1930 (UTEXCO). Cette politique a été liée à l'essor de la ville pendant la guerre, époque où beaucoup de travailleurs sans femmes virent alors fournir leur force de travail. Les camps pouvaient donc être considérés comme une solution du moment. Mais ce n'est pas si simple, car cette forme d'encadrement et d'encasernement de la main-d'œuvre avait déjà fait ses preuves dans les *coumpounds* des villes minières du Katanga (Shaba), on en connaissait donc les avantages et les inconvénients. Elle est le témoin d'une expression spatiale du projet paternaliste de société des « civilisateurs » MAXIMY, R., de (1984).

Au sujet du mode d'occupation d'un site, Marc PAIN retrace la méthode employée par l'administrateur pour la distribution des parcelles dans les anciennes cités. Il montre que « pour loger cette population disparate et détribalisée, l'autorité choisissait un terrain sur lequel furent tracés des carroyages sommaires. Et après avoir vérifié qu'un individu était travailleur, qu'il a payé ses impôts, que ses pièces d'identités sont valides, qu'il est en bonne santé, l'indigène recevait un lot ...- dont – l'emplacement est déterminé par son origine ethnique ». Pour s'installer le bénéficiaire devait suivre des normes strictes à savoir : construire d'abord un petit logement à l'arrière qui va servir de cuisine, puis s'entourer d'une haie et enfin son logement proprement dit (PAIN, M., 1979).

Pour résoudre l'épineux problème de financement, un système de prêt a commencé à fonctionner en 1933. Le commissaire de Boeck avait obtenu du gouvernement, un crédit d'un million pour avance aux congolais désireux de construire en matériaux durables. Il fut créé un bon nombre d'organismes et des formules de prêt : - le Fonds d'Avance – le Fonds du Bien-être Indigène (FBI) – la Formule Grevisse etc.

Cependant la plus part de la population a eu des problèmes pour se procurer une maison à cause de la faiblesse du revenu. Il a fallu attendre l'arrêté du 07 juin 1949 pour installer des entreprises de financement et de construction c'est-à-dire les promoteurs immobilier aguerris pour livrer des maisons clefs en main dans des sites préalablement urbanisés et assainis. La plus grande et la plus prospère fut l'Office des Cités Indigènes (OCI) par la suite du décret du 05 mars 1952. Avec un budget de l'ordre de 4,8 milliards de francs belges. Elle travailla pendant dix ans (1950-1960) et réalisa : 36.624 habitations, 2000 salles de classe, 170 bâtiments communautaires, 393 km de voiries, 241 km de pistes cyclables et piétonniers, 626 km de drains superficiels, 28 km de drain en profondeur et 210 km d'égouts



(Rapport au ministère des TP.AT.UH, 1999, cité par Wemby). Ces constructions ont marqué la fin du système de logement et de l'urbanisme colonial. Qu'en est-il de la période d'après l'indépendant ?

#### **5.4. L'indépendance et l'absence d'une stratégie d'urbanisme clairement fixée**

Signalons d'abord que la première constitution n'a pas abordé fondamentalement la problématique de l'urbanisme et de la gestion foncière. Le Gouvernement fit plutôt appel à l'assistance technique de la mission française d'urbanisme pour assurer la continuation des études d'aménagement urbain entamées dans les années 50, et un bureau d'études a été ouvert à Kinshasa à cet effet. Il s'est tenu à ce sujet un colloque foncier et minier à Elisabethville (Lubumbashi) du 10 au 18 novembre 1964 qui initia de grands changements qui se concrétisèrent par la conversion de l'Office des Cités Africaines (OCA) en l'Office National de Logement (ONL) le 09 juin 1965 et la promulgation de l'Ordonnance-loi N° 66/343 communément appelée *Loi Bakajika*, le 17 juin 1966. Depuis sa création le 09 juin 1959, l'Office National de Logement rassembla les actions de tous les promoteurs immobiliers et les organismes de prêt mais il travailla avec peu d'efficacité. Les conflits coopératifs et la récession économique lui ont fait perdre le caractère social et les populations recoururent de moins en moins à ses services.

Ce désintéressement était aussi lié à son type d'architecture hérité de la conception coloniale dictée à l'Office des Cités Africaines (OCA) qui est son principal ascendant. Conception qui se caractérise par le « refus de la réalité sociologique de la famille africaine et de l'évolution des comportements » (MAXIMY, de, R ; 1984). L'ONL appelé à bâtir pour des gens qui n'étaient plus des colonisés, travaillant dans des conditions différentes que l'OCA, n'a pu conserver le monopole qui lui fut consenti à sa création. En 1971, il fut établi un organisme paraétatique dénommé : La Caisse Nationale d'Epargne et crédits Immobilières (CNECI). Celle-ci réalisa plus ou moins 1300 logements, sans grande différence d'architecture avec l'ONL, et fut dissoute en 1982. Enfin, le bilan de 1987 porta aussi sur l'habitat et en liquidant l'Office National de Logement, mit définitivement fin à la promotion immobilière publique dans le pays. Suite à cette déficience des organismes étatiques et paraétatiques, il y a eu des promoteurs immobiliers privés notamment : - L'organisation non gouvernementale,

Habitat pour l'Humanité, qui appuyée par les Eglises protestantes d'Amérique a, de 1974 à 1994 réalisé 1622 logements dont 142 à Kinshasa et le reste dans les provinces de l'Equateur, de Bandundu et du Sud-Kivu - La société LOGEC (Logement Economique<sup>o</sup> qui réalisa respectivement la Cité Verte avec 442 logements en 1986 et la Cité Mama Mobutu avec 674 logements en 1988 grâce aux ressources dégagées par les entreprises SNEL, REGIDESO etc. Pour aider leurs cadres à se loger, - la Présidence de la République et la SNEL avaient financé la construction de la Cité ouvrière de Maluku. Il est important de signaler qu'à ce niveau, les problèmes de villes congolaises sont gérés de manière ponctuelle ouvrant alors la période de désordre. Ceci est vrai d'autant plus que la loi Bakajika n'avait pas fait l'objet de beaucoup de commentaires et que la matière de l'urbanisme et de l'habitat n'avait pas fait l'objet de législation particulière de 1960 à 1970. Alors qu'avec l'appui du bureau d'études, la coopération française avait aidé le Ministère des travaux Publics et d'Aménagement du territoire aux travaux d'élaboration d'un Plan Directeur de Kinshasa qui fut approuvé par l'ordonnance N° 68-04 du 03 janvier 1968, mais jamais suivi. Et depuis ce temps, il n'y a plus eu de textes en cette matière.

Suite à cette absence de réglementation, un discours comme celui du Président de la république le 05 décembre 1970 à N'Sele, concernant le Département des Travaux Publics et de l'Aménagement du Territoire a servi de texte de référence dans les années qui ont suivi. Malheureusement, ce programme n'a pas eu des compétences nécessaires pour son exécution. C'est ainsi que fut créé le Centre de Formation des Techniciens en Urbanisme (CFTU) inauguré le 20 mai 1972, pour une formation rapide de 9 mois, placé sous la tutelle du Département de Travaux Publics et Aménagement du Territoire. Au même moment, beaucoup de Départements ont entrepris, de façon dispersée, de créer des écoles spécialisées (en cadastre, finance, santé...). Tout ceci prouve à quel point le pays avait besoin des techniciens dans plusieurs domaine, notamment dans le secteur immobilier. Ce désir s'est traduit par la signature de plusieurs mesures réglementaires.

Il s'agit de : - l'Ordonnance-loi N° 69/032 du 26 juin 1969 permettant l'exonération sur propriété foncière et la garantie des transferts pour les étrangers - la Loi N° 74-004 du 1974 favorisant les activités du Département économique et social, exonérant la superficie bâtie et non bâtie - l'Ordonnance-loi N° 79-027 du 29 septembre 1979 encourageant les réinvestissements - l'Ordonnance-loi N°81-010 du 20 avril 1981 portant la création de la *zone franche* d'industrialisation à Inga, - et l'Ordonnance-loi N°

86-028 du 05 avril 1986 encourageant les investissements dans les entités décentralisées défavorisées.

Mais, l'année 1973 fut une année fatidique pour l'économie congolaise et cela a eu des répercussions sur l'urbanisation ou l'habitat. Il fut signé le 20 juillet 1973 la loi foncière suivi de la nationalisation et récupération par l'Etat des biens et investissements produits par la colonisation ou appartenant aux étrangers : Ce fut la *zairianisation, de triste mémoire*. Le pays, par cette politique, a sombré dans un chaos, à cause des *parvenus acquéreurs* à la tête de des entreprises autre fois dirigées par les colons. Il y a eu une occupation spontanée des immeubles et domaines arrachés aux étrangers par les populations sans l'instruction nécessaire, qui a ressemblé « à l'invasion des sites urbains par l'exode rural massif » (WEMBY LOFUDU, 2002).

Pour tenter de *maîtriser l'urbanisme*, le gouvernement décida d'abord, de transformer le Bureau de la Mission française d'urbanisme en Bureau d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme (BEAU), rattaché au Ministère des Travaux Publics et Aménagement du Territoire par l'arrêté N° CAB/60/10/75 du 26 mai 1975. Ensuite, environ deux mois après, par l'Ordonnance N°75/231 du 22 juillet, il fut créé un Département chargé de l'Environnement et de la conservation de la nature et du tourisme le Programme National d'Assainissement (PNA) qui est une entreprise publique de nettoyage et d'entretien des espaces urbains. Entretemps, malgré la décentralisation prônée par la loi sur l'organisation territoriale, la plus part des services (fourniture : d'eau, de télécommunication, d'électricité, du carburant etc.) sont assurés par des entreprises dépendant du pouvoir central parce que la capacité propre d'investissement des entités décentralisées est pratiquement inexistante. Ce constat du BEAU (1996) reste encore valable maintenant.

En guise de la préparation assises Nations Unies sur l'habitat à Vancouver en 1976, et pour sauver les meubles, c'est la présidence la république qui s'attache les services du BEAU pour dresser les plans dont les copies ou les tarifs sont déposés et pouvait être consultés au Département ayant l'urbanisme dans ses attributions. C'est dans ce cadre que furent entamés les travaux de l'Atlas de Kinshasa et l'élaboration des Plans Directeurs et des projets d'extension des villes ainsi que des cités. Cela n'étonne donc pas les observateurs avisés que ces plans soient restés lettre morte. D'ailleurs aucune autonomie budgétaire n'avait été accordée ni aux services de tutelles, ni aux

entités décentralisées. Ainsi, ces cités sont restées sans planification, sans études d'urbanisme. Comme on peut le voir, cette période d'après l'indépendance se caractérise par *une urbanisation non maîtrisée* marquée par une succession des décisions à caractère ponctuel. Cette pluralité des normes et une succession de la législation n'a fait que contribuer au désordre et rendre les projets urbains de plus en plus obscure.

#### **5.4.1. Les principaux textes législatifs après l'Indépendance**

**Tableau 17 : Les textes législatifs d'urbanisme en RDC après l'indépendance**

	INTITULE	N° et ou DATE	PORTANT / CONCERNE
1	Colloque	Du 10-18. 11. 1964	Conversion de l'Office des Cités Africaines (OCA) en l'Office National de Logement (ONL)
2	Ordonnance	N°66/343 du 17. 06. 1966	La loi foncière
3	Décision du Gouverneur	1967	Clôture des parcelles
4	Discours programme	05. 12.1970	Création du Département des Travaux Publics et de l'aménagement du Territoire
5		20. 05. 1972	Création du Centre de Formation des Techniciens urbains
	Loi	18. 07. 1973	La révision de la loi foncière
6	Ordonnance-loi	N°69/032 du 26. 06. 1969	Exonération sur propriété foncière et la garantie des transferts pour les étrangers.
7	Loi	N°74-004 du 07. 01. 1974	Exonération de la surface bâtie non bâtie
8	Ordonnance-loi	N°79-027 du 29. 09. 1979	Les réinvestissements
9	Ordonnance-loi	N°81-010 du 20. 04. 1981	Création de la zone franche d'industrialisation à Inga
10	Ordonnance-loi	N°87-028 du 05. 04. 1986	Les investissements dans les entités décentralisées défavorisées
11	Loi	20. 07 1973	Loi foncière et zaïrianisation
12	Arrêté	N°CAB/60/10/75 du 26. 05. 1975	Création du Bureau d'Etudes d'Aménagement et d'urbanisme (BEAU), attache au ministère de TPAT
13	Ordonnance	N°75/231 du 22.07.1975	Création du Département d'Environnement et de la conservation de la nature et du Tourisme.
14	-	1976	Le BEAU et la conférence des Nations-Unies sur l'Habitat
15	Ordonnance	N°82-006 du 1982	Reconnaissance du statut de ville à la capital et à seize autres entités
16	Ordonnance	N°84-102 du 09. 04. 1984	Nomenclature des taxes autorisées pour leur administration, leur fonctionnement
17	Ordonnance	N°87- 231 à 238 de 1987	Création et délimitation des cites
18	Ordonnance	N°87-33/ du 16. 09. 1987	Création de l'Office de Voirie et Drainage (OVD)

Sources : Journal officiel, Wemby L. (2002), Maximy, R., de (1984)

La politique postcoloniale de la RDC en matière d'urbanisme, d'habitat et promotion immobilière est un héritage colonial. Plusieurs mesures n'ont été ni abrogées

ni modifiées jusqu'à ce jour bien que leur application pose des problèmes complexes allant du vice de conception à l'incompétence des exécutants sans oublier la difficulté de parcourir le vaste territoire que couvre ce pays. Déjà le pouvoir colonial n'est jamais parvenu au résultat final de l'enquête sur l'occupation du sol initié par le décret du 03 juin 1960. C'est pourquoi plusieurs lois n'ont été appliquées faute d'exécutants ou experts en la matière.

En effet, après le départ des européens, le Gouvernement conserva intactes les structures de gestion des villes mais, il n'y avait pas de cadres formés pour assurer tous les postes. Ce « *personnel héritier* », n'était pas prêt à travailler pour atteindre les objectifs qu'ils ne sont fixés. Ainsi, beaucoup de lois connurent une « impossibilité d'être appliqué à cause du manque de personnes compétentes.

Les premières années d'après l'indépendance ont été ainsi marquées par un désordre inouï. En effet, le peuple affranchi ne pouvait que vite désabuser de sa liberté ; les barrières, les passeports intérieurs et les autres formalités administratives qui réglaient les déplacements pour empêcher toute naissance de chômage urbain ayant été supprimés. Et donc, l'exode s'est accéléré. L'administration publique inexpérimentée et démunie de moyens adéquats a laissé les immigrants de mondes ruraux occuper et habiter toutes les formes topographiques de terrains urbains avec n'importe quel type de construction. L'occupation des sites urbains était devenue incontrôlée pendant que la désorganisation des patrimoines et l'insuffisance des ressources ont plongé tous les organismes de prêt et de l'habitat dans la léthargie jusqu'à ce que le Congo indépendant a commencé à s'organiser à partir de 1964, année d'établissement de la première constitution.

#### **5.4.2. Réglementation sur la protection de l'environnement après 1960**

Après l'indépendance et surtout pendant la deuxième république, plusieurs autres textes relatifs à l'environnement ont été pris par le pouvoir postcolonial. Le texte le plus important que nous avons pu trouver est la loi portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés du 1<sup>er</sup> Août 1980.

**Tableau 18 : Texte législatifs sur la protection de l'environnement après 1960**

	<b>Intitulé</b>	<b>N° et ou date</b>	<b>Portant/concerne</b>
<b>1</b>	Ordonnance	N° 70/089 du 11 mars 1970	Création d'un Institut des Musées National
<b>2</b>	Ordonnance-loi	N° 71/016 du 15 mars 1971	Protection des biens culturels
<b>3</b>	Arrêtes départementaux	N° 74/CAB/TPAT/08 du 21 octobre 1974	Création des commissions urbaines et régionales d'examen d'autorisation de bâtir
<b>4</b>	Ordonnance	N° 75/231 du 22 juillet 1975	Attribution du Département de l'Environnement, conservation de la nature et tourisme
<b>5</b>	Ordonnance	N° 15/232 du 22 juillet 1975	Création d'un comité inter départemental pour l'Environnement, la conservation de la nature
<b>6</b>	Ordonnance	N° 77/022 du 28 juin 1977	Transfert de direction et de services au Département de l'environnement, conservation de la nature et tourisme
<b>7</b>	Ordonnance	N° 78-002 du 30 août 1978	Nouveau code de la route
<b>8</b>	Arrêté départemental	N° CAB/BCE/008 du 16 novembre 1978	Délivrance des autorisations de bâtir pour la ville de Kinshasa
<b>9</b>	Loi	N° 80-008 du 18 juillet 1980	Régime général des biens, régimes fonciers et immobiliers et régime des suretés
<b>10</b>	Ordonnance	N° 81/027 du 14 février 1981	Création du Comité National d'Action de l'Eau et de l'Assainissement
<b>11</b>	Arrêté départemental	N° 012/DCNT/CCE/81	Création du Service National d'Assainissement
<b>12</b>	Arrêté départemental	N° 014/DCNT/CCE/81 du 18 février 1981	Création et organisation du Service National du Reboisement
<b>13</b>	Ordonnance	N° 87/331 du 16 septembre 1987	Cadre organique des services publics d'Etat en matière d'Assainissement du milieu (Programme National d'Assainissement)
<b>14</b>	Ordonnance	N° 87/331 du 16 septembre 1987	Création de l'office des voies et Drainage
<b>15</b>	Ordonnance	N° 88/023 bis du 07 mars 1988	Création d'un département de l'urbanisme et de l'habitat
<b>16</b>	Arrêté départemental	N° CAB/URB et HAB/003/88 du 27 juin 1988	Création d'une cellule d'études au département d'urbanisme et de l'habitat
<b>17</b>	Arrêté départemental	N° CAB/CE/URB-HAB/013/88 du 14 novembre 1988	Création de la commission régionale des autorisations de bâtir
<b>18</b>	Arrêté départemental	N° CAB/CE/URB-HAB/013.88 du 14	Création de la commission régionale des autorisations de bâtir

		novembre1988	
<b>19</b>	Arrêté départemental	N° 120/89 du 06 septembre1989	Mesure de protection de la salubrité publique dans les villes, centres urbains, commerciaux, industriels, agricoles, miniers et les agglomérations rurales
<b>20</b>	Arrêté départemental	N° SC/0126/BGV/03/LEM/1 996 du09 septembre 1996	Mesure de protection de la salubrité publique dans la ville de Kinshasa
<b>21</b>	Arrêté du Gouverneur	N° SC/0126/BGV/03/LEM/ 1996 du 09 septembre1996	Modalité de perception des taxes du domaine de l'agriculture dans la ville de Kinshasa
<b>22</b>	Décision de l'Inspecteur National de la Police Congolaise	N° 027/IG/PNG/98 du 16 février 1998	Création de la direction National de la Protection civile (DNPC)
<b>23</b>	Arrêté du Gouverneur	N° SC/0034/99 du 18 avril 1998	Application des mesures d'assainissement du milieu, de protection de salubrité publique dans la ville de Kinshasa
<b>24</b>	Décret-loi	N° 081 du 2 juillet 1998	Organisation territoriale et administrative de la RDC
<b>25</b>	Décision de l'Inspecteur National de la Police Congolaise	De novembre 1999	Création de la Direction Provinciale de la Protection civile, Hygiène et habitat de Kinshasa (DPPC-K)
<b>26</b>	Arrêté départemental	N° CAB/LMIN/TPAT-UH/025/IM/99 du 16 décembre 1999	Instauration d'un contrat de location-type en RDC (en matière des beaux)
<b>27</b>	Arrêté du Gouverneur	N° SC/0182/GBV/IR/CM/99	Réglementation des beaux à loyer dans la ville de Kinshasa

Sources : Journal officiel

Ces textes ont porté surtout sur la création de plusieurs services publics liés à la gestion de l'environnement (Tableau 18). On peut citer : - la création du Département ou Ministère de l'environnement, Conservation de la Nature et tourisme - la création de l'Institut des Musées nationaux, des commissions urbaines et régionales d'autorisation de bâtir, du Comité interdépartemental pour l'environnement, conservation de la nature et tourisme, du Comité national d'action de l'eau et de l'assainissement (CNAEA), du Programme (service) National d'Assainissement (PNA), de l'Office national de Voirie et Drainage(OVD), du Département d'urbanisme et de l'habitat, du Bureau (cellule)



d'Etudes d'Aménagement d'urbanisme (BEAU) au Département d'Urbanisme et Habitat, de la Commission régionale des autorisations de bâtir, de la Direction nationale de la protection civile (DNPC) et de la Direction provinciale de la protection civile, hygiène et habitat de Kinshasa (D.P.P.C.- K).

Les lois et règlements relatifs à l'environnement urbain pris après l'indépendance ont concerné également le nouveau code de la route, la délivrance des autorisations de bâtir, l'habitat, la fixation des taxes, les mesures de protections ou les intervenants dans la gestion de l'environnement. Pour exemple, le décret-loi N° 081 du 2 juillet 1998 portant organisation territoriale et administrative de la RDC définit en matière d'environnement, urbanisme etc., le niveau d'intervention ou de responsabilité du pouvoir central (gouvernement) et des entités décentralisées (provinces, communes...). Il cite les intervenants, les attributions de chacun des pouvoirs et la répartition des compétences.

L'analyse des textes établis par les Pouvoirs publics en matière d'environnement urbain de Kinshasa paraissent abondants et riches, mais ces textes n'ont nullement réussi à enrayer ou à estomper les problèmes environnementaux dans l'écosystème urbain de Kinshasa, à cause notamment des lacunes ou des problèmes qu'ils connaissent actuellement.

#### ***5.4.3. La coutume ou le droit tribal s'impose encore***

Reconnu à l'article 207 de la constitution, le droit coutumier et tribal est une autre base du système légal de la RDC car 60 % de la population vit dans les zones rurales. Le droit coutumier régule tant le statut personnel (mariage, divorce) que le droit de propriété (notamment en matière de succession) dans les différentes communautés du pays. Bien que le droit coutumier soit subordonné par la constitution aux lois adoptées par le parlement, le droit coutumier permet de résoudre 75 % des disputes au Congo. L'expression droit coutumier ne fait pas référence à des simple pratiques et usages ayant acquis ce caractère dans le temps, mais à un système normatif mis en œuvre par des organes légiférant légitimes (tel que les patriarches, les conseils de familles, les conseils de clan, et les chefs tribaux. Il n'a pas application générale mais s'applique uniquement à la communauté traditionnelle dont il est originaire.

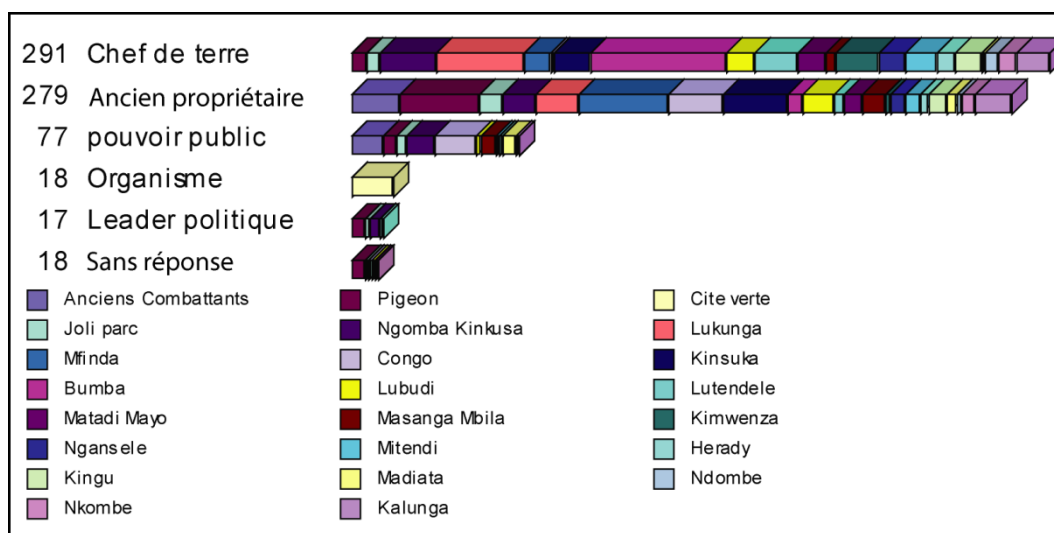
Les coutumes ont été du fait de la colonisation confinées dans des territoires ethniques sous l'autorité d'un pouvoir dit coutumier, cependant elles imprègnent la vie politique,

religieuse et économique en Afrique subsaharienne (BOSHAB, E., 2007). Difficilement saisissables par la majorité, le droit moderne d'origine occidentale se révèle dans les communes encore rurales, comme c'est le cas dans la ville haute, incapable de résoudre certains litiges. D'ailleurs, les enquêtes de terrain ont prouvé que les chefs coutumiers qui ont essentiellement distribué les terres (Photo 7) et créé les conditions du conflit parcellaire dans la zone (figure 18).



Source : KATALAYI, Enquêtes, 2012

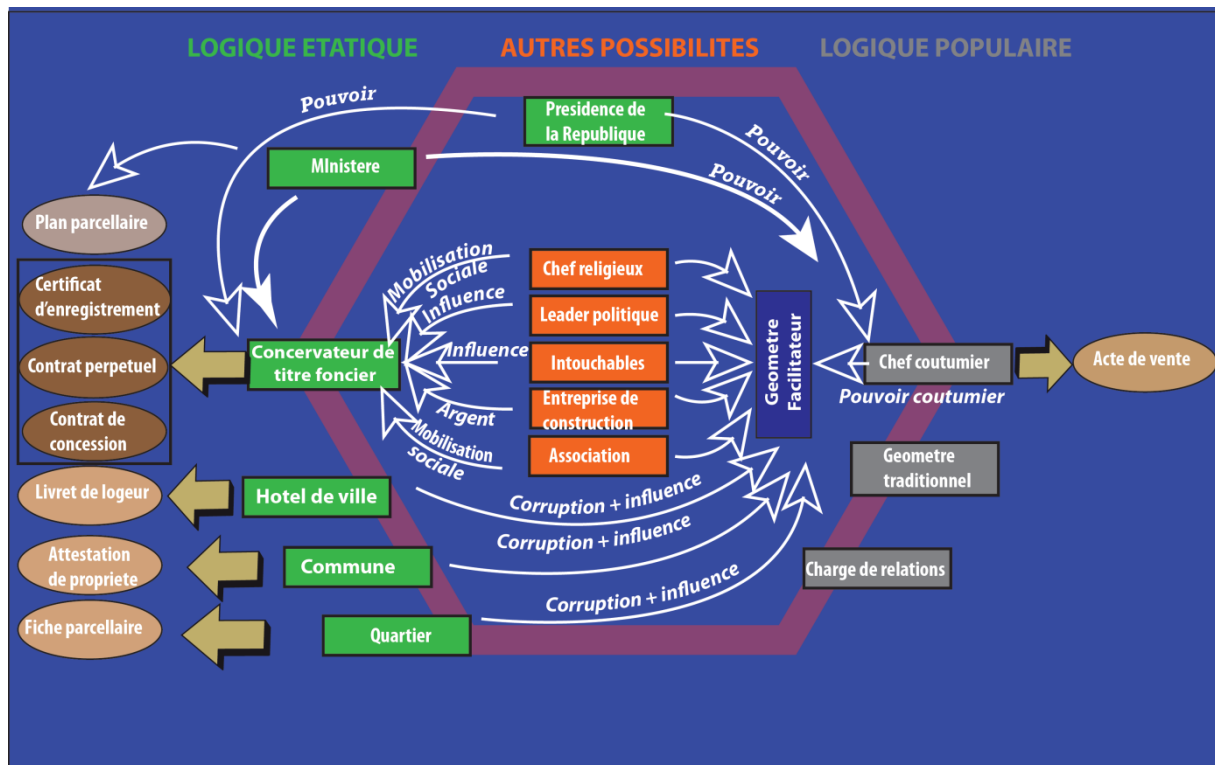
**Photo 6 :** Mbimi Mayulu, chef du village Wasa dans le quartier Vundamanenga  
(Mont Ngafula)



Source : Enquêtes, 2012

**Figure 17 :** Mode d'acquisition de la propriété foncière dans la ville haute ouest

Comme on peut l'observer dans la figure 18, 41,6 % de chefs de ménage ont déclaré avoir acquis leurs parcelles auprès des chefs coutumiers. Ce qui prouve que le droit écrit et coutumier coexistent, mais l'harmonisation des règles et des procédures constituent l'un des défis majeur de la justice congolaise. Les deux systèmes coexistent de manière parallèle, mais les divergences entre la coutume et les règles de droit écrit constituent une source d'insécurité juridique pour les préjudiciables qui ne savent plus à quel saint se vouer. Cette insécurité provoque des tensions, en cas de conflits liés aux biens et aux terres qui trouvent des solutions selon la référence à l'une ou l'autre source juridique. Le législateur congolais a souhaité résoudre cette dichotomie en instaurant progressivement la primauté du droit écrit sur la coutume. Au niveau juridique, les tribunaux de paix ont été créés dès 1968 avec pour vocation de remplacer progressivement les juridictions coutumières dont le fonctionnement était jugé insatisfaisante. Plus de quarante ans après leur création, force est de reconnaître que les tribunaux de paix sont loin d'avoir rempli leur mandat comme le constate le jeu des acteurs dans l'acquisition de la propriété foncière dans la ville haute ouest de Kinshasa (Fig. 19), les droits coutumiers s'imposent encore.



Source : Enquêtes de terrain, 2012

**Figure 18 :** Les stratégies d'acquisition de la propriété foncière

La figure 19 montre un système très complexe de l'acquisition de la propriété foncière dans la ville haute. Deux logiques sont concurrentes, même si les deux possibilités peuvent finir au même résultat, l'obtention d'un *contrat perpétuel*, l'unique document officiel qui offre le titre de propriété. Il s'agit d'abord de *la logique étatique*, procédure légale très longue, exigeante et onéreuse pour la population généralement très pauvre des communautés urbaines périphériques. La deuxième stratégie est populaire parce que moins coûteuse et très pratique, et elle utilise plusieurs ressources. Le chef coutumier lui-même use de son *pouvoir ancestral* pour faire prévaloir son action publique. D'autres acteurs font usage, soit de leur *influence* (leader politique, chef militaire), soit de *la corruption* ou encore procèdent par la mobilisation sociale. C'est le cas des chefs religieux qui poussent leurs adeptes et s'imposent sur un espace donné puis négocient avec le chef de terre et d'autres autorités hiérarchiques pour entrer dans le système.

Officiellement, l'acquisition de la propriété foncière varie selon qu'il s'agit de l'acquisition d'une parcelle dans l'ancienne circonscription urbaine ou dans la zone d'extension. Dans le premier cas, les terrains sont généralement déjà bornés et lotis. Le requérant peut disposer d'un *contrat de location* ou de *concession perpétuelle* (s'il est

congolais) ou *de concession ordinaire* de 25 ans renouvelable (s'il est étranger). Après renseignement au service du cadastre, afin de définir le terrain convoité, il est nécessaire d'introduire une demande auprès du Directeur des terres au département des Affaires Foncières. La demande précise le programme de mise en valeur du terrain et la situation sociale du requérant. Elle est ensuite transmise au conservateur des Titres Fonciers. Après consultation du Service de l'urbanisme de l'Hôtel de ville pour vérifier si le terrain est constructible, le Conservateur délivre un contrat de location ou de concession. Dans ce cas, le prix de location du terrain varie selon la superficie l'emplacement et la destination de la parcelle. Le futur occupant s'engage à réaliser son programme de *mise en valeur* en trois ans. Deux renouvellements du contrat de trois ans peuvent être accordés, mais le droit de location est chaque fois majoré.

Dans le deuxième cas, le contrat donne un droit d'occupation définitif. Le prix du terrain n'est pas cadastré. Le prix du terrain est fixé suivant des tableaux de référence et varie suivant sa nature et son emplacement. Le bénéficiaire d'un contrat de location ayant satisfait aux obligations de son contrat peut prétendre à la transformation de ce dernier en *contrat de concession*. En plus de la procédure qui vient d'être décrétée, il faut faire précéder la demande d'une *enquête de reconnaissance* sur le terrain, d'une délimitation du bornage de la parcelle, et en fin, de son enregistrement. Ceci suppose du temps et de l'argent.

Les terrains à concéder sont offerts au public par arrêté du ministre. L'arrêté indique pour chacune des parcelles mises sur le marché : le numéro cadastral, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que les autres conditions particulières s'il y a lieu. Il se réfère à un plan en annexe qui détermine par circonscription urbaine, les prix de référence et les taux des loyers et redevances des terrains. Les arrêtés pris par le ministre sont transmis au ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception. Eu égard à ce qui précède, un terrain qui ne fait pas partie d'un plan parcellaire établi conformément aux dispositions prescrites par loi ne peut théoriquement être mis sur le marché et ni concédé.

A partir des lois foncières de 1971 et 1972, nous pouvons noter les différents titres de concessions suivantes : *la concession perpétuelle*, *la concession temporaire (emphytéose)* et *le contrat de location* en cours de prolongation légale suite à la mise en valeur insuffisante dans le délai imparti de trois ans. La délivrance du *livret de logeur* institué en 1951 sous la colonie a été supprimée par la loi de 1973. Il était obtenu auprès du service de la population

noire et distribué par les maisons de zone. Depuis 1967, *une fiche parcellaire* est délivrée par les commissaires de zone et porte un numéro cadastral. En vertu de la loi, le document ultime qui confère les droits de propriété à un particulier est le titre de concession authentifié par un *certificat d'enregistrement*. Celui-ci donne lieu à une taxe de 7 à 8 % sur le prix d'achat de la parcelle. Tous les autres sont, comme dit CANEL, P. (1990), « des débuts de preuve, pas la preuve elle-même ». Notons que si légalement les terres appartiennent à l'Etat, concrètement, ce sont les chefs coutumiers qui en sont propriétaires.

La procédure que nous venons de présenter n'est pas toujours suivie, ou en tout cas, pas avec la même rigueur, par la population demandeuse de parcelles. En effet, dans les limites de l'ancienne circonscription urbaine, il arrive, et cela est fréquent, que l'intéressé, d'un haut niveau social, pour prétendre à l'accès d'une parcelle dans ces zones déjà cadastrées, transgresse ces longues procédures par l'usage de son influence, de son pouvoir ou de ses relations personnelles. Il obtient directement de l'Hôtel de ville un livret de logeur. Il construit d'abord avant de se présenter au département des Affaires Foncières en vue d'obtenir la régularisation de sa situation. Considérant l'importance du personnage et prenant en compte l'ampleur des travaux déjà effectués, l'administration se voit souvent obligée de convertir le *livret de logeur* en *contrat de concession perpétuelle*.

A la périphérie, et donc chez les chefs coutumiers, la procédure est aussi, en théorie, précédée des travaux du cadastre. Très souvent, les membres de la famille du chef coutumier s'organisent et forment une équipe de gestion foncière traditionnelle. Cette équipe comprendra entre autre le chef coutumier lui-même considérée dans le statut de cette équipe comme le président, puis viennent le chargé des affaires intérieures, le chargé des relations publiques, etc. Dans ce « bureau », on rencontre aussi des géomètres traditionnels. Ces derniers apprennent sur le tas. Leur travail consiste en un « traçage » sur le terrain avant la demande des clients, et ceci selon les ordres du chef coutumier. Il arrive que les chefs coutumiers fassent appel à des géomètres qui sont fonctionnaires des services du cadastre, pour diviser les terres sur lesquelles ils ont, au nom de leur lignage, gardé la responsabilité du droit d'usage. Ceux-ci dans le souci de se conformer aux modes de lotissement de la ville planifiée, tracent des plans en damier qui se durcissent avec le temps.

Les parcelles ainsi créées ont une superficie de 500 à 600 m<sup>2</sup>. Les bornages restent sommaires : 4 bambous plantés. Lorsqu'un client se présente, c'est le géomètre qui l'accompagne pour lui montrer les parcelles délimitées. Quant au prix, c'est avec le chef

coutumier que le demandeur discute. A l'achat, le chef coutumier délivre un *acte de concession* ou *de vente*. Ce document reconnu par les autorités administratives est exigé avant de recevoir du quartier la *fiche parcellaire*, et de la zone ou la commune l'*attestation d'occupation parcellaire et la taxe de bâtisse*. Si l'intéressé veut s'assurer un droit légal sur la parcelle ainsi acquise, il doit encore poursuivre les démarches. Pour ce faire, il doit se présenter au service d'urbanisme et de l'habitat. Là, il reçoit une *attestation de droit d'occupation*. Pour obtenir l'agrément légal et définitif, il doit contacter le ministère des affaires foncières. Ce dernier lui livre un *contrat de location* et lui attribue un numéro cadastral à la parcelle. Ce contrat est renouvelable tous les trois ans jusqu'à la mise en valeur de la parcelle.

La majorité des gens arrêtent leurs démarches visant l'obtention d'une parcelle au premier niveau : celui du chef coutumier. Dans la Ville Haute ouest, la plupart des parcelles n'ont pas reçu un droit d'occupation légal du point de vue de l'Etat. Or, puisque selon les lois foncières en vigueur, l'Etat demeure l'unique propriétaire des terres, ces gens risquent donc de perdre, à tout moment, les parcelles dont ils disposent. Pour éviter que cela arrive, ils devront poursuivre les démarches jusqu'au bout. Celui qui arrive à faire toutes les démarches légales peut le manifester par n'importe quel moyen pour éviter que sa parcelle ne soit convoitée par un tiers. Les inscriptions du genre : « *cette parcelle n'est à vendre* », « *parcelle occupée* », sur le mur montrent que la parcelle en question a été l'objet d'un conflit qui maintenant est réglé.

#### **5.4.4. Les grands traits de la nouvelle loi cadre**

La loi cadre N° 11/009 du 09 juillet 2011 portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement se place dans le contexte des conférences des Nations Unies sur l'environnement tenues respectivement à Stockholm, en 1972 et à Rio de Janeiro en 1992 et qui avaient conduit la communauté internationale à accorder une attention plus accrue aux problèmes de l'environnement, face aux dangers prévisibles de sa dégradation. Parmi les dommages causés à l'environnement figurent notamment la diminution de la diversité biologique, la pollution du sol, de l'air et de l'eau, la destruction de la couche d'ozone, la diminution de la fertilité du sol, la désertification, l'épuisement des ressources halieutiques, et la détérioration du patrimoine naturel et culturel. Mus par la volonté de faire face aux multiples défis susvisés et de contribuer à



l'atténuation des dommages constatés, les Etats ont adopté des accords multilatéraux sur l'environnement. Parmi les principales obligations qu'imposent ces accords figurent notamment l'élaboration des législations nationales, des politiques, plans et programmes nationaux de mise en œuvre ainsi que la mise en place d'un cadre institutionnel et des mécanismes de financement nécessaire à cette fin.

Ainsi la présente loi est destinée à : - Définir les grandes orientations en matière de protection de l'environnement - Orienter la gestion de l'immense potentiel dont dispose la République en ressources naturelles, dans la perspective d'un développement durable au profit de sa population - Prévenir les risques et lutter contre toutes les formes de pollutions et nuisances - Servir de socle aux législations spécifiques régissant la conduite des secteurs certes distincts de l'environnement. Mais dont les incidences directes sont indéniables.

Depuis l'indépendance, plusieurs gouvernements se sont succédés et ont proposé des textes de lois qui ont été adoptés par des Assemblées parlementaires et promulgués par l'autorité compétente. Ces lois ont édicté les principes généraux qui pouvaient servir de base aux lois particulières pour les différents secteurs de l'environnement. Entretemps, il appartiendrait à toutes les parties prenantes de se mobiliser pour élaborer des politiques, plans et programmes d'aménagement rationnel. Malheureusement ces lois sont restées encore inopérante en attendant la mise en place des mesures d'applications ou des ateliers de lancement. Vu l'urgence et l'importance de cette question, ne fallait-il pas verser cette matière relative à l'environnement, dans la loi fondamentale qui est invocable à tout moment sans se faire attendre.

A l'issue de cette analyse, il apparaît clairement que depuis le temps colonial jusqu'à nos jours, il n'y a pas encore eu assez de volonté manifeste de bâtir et de développer des villes. Certes, la veille de l'indépendance, c'est-à-dire en 1959 le gouvernement colonial a initié et créé des entreprises de construction des cités indigènes, mais ces efforts n'ont été poursuivis par les nouveaux cadres de l'administration. Les cités héritées et dispersées ont été purement et simplement prolongées par l'*autoconstruction*. Cette formule est devenue, depuis 1960, la seule qui permette sans difficulté d'ajuster l'épargne et l'investissement du ménage. Les opérations d'autoconstruction reposent seulement sur un « *savoir d'usage* », « *profane* » et une « *raison ordinaire* » et donc sans expertise. Les quelques efforts de partenariats

public-privé n'ont pas été assez encouragé. Tout ceci se produit en absence d'une politique d'urbanisme clairement fixée, capable de garantir un meilleur cadre vie et un développement urbain. Par ailleurs, la lecture des textes de lois a permis de relever quelques faiblesses qui sont reprises dans la rubrique suivante.

#### ***5.4.5. Lacunes et problèmes liés aux textes relatifs à l'environnement urbain***

##### ***A. Manque d'harmonie et d'unité***

La première difficulté des textes en matière d'environnement est son caractère de dispersion, de manque d'harmonie et d'unité. Ces textes sont éparpillés à selon différents services suivant leur matière (urbanisme, affaires foncières, environnement,...). Ils ne forment donc pas un tout cohérent, un seul document qui pourrait traiter du droit de l'environnement urbain. Il s'en suit parfois certaines contradictions. A titre d'exemple :

- la loi foncière du 13 juillet 1980 prévoit 2 à 6 mois de servitude pénale pour le récalcitrants, à son article 207 ;
- L'arrêté départemental N° CAB/CE/URB.HAB/012/88 du 22 octobre 1988 quant à elle, fait allusion aux sanctions prévues à l'article 24 du décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme, c'est-à-dire une servitude pénale de deux mois au maximum et d'une amende transactionnelle et des frais de contrevenants pour la démolition et réparation ;
- L'arrêté du Gouverneur de la ville N° SC/34/BGV/COJU/CM/98 du 18 avril 1998 souligne à son article 8 une servitude pénale de 7 jours au maximum ou le paiement d'une amende transactionnelle. Quelle est alors la sanction à appliquer contre tous ces occupants anarchistes qui pillent à travers la ville. Ces contradictions créent des problèmes qu'on aurait pu éviter.

##### ***B. Non vulgarisation et ignorance des textes***

« Nul n'est censé ignorer la loi » dit-on. Cependant pour être opposable à tous, les lois et règlements pris par les autorités des pouvoirs publics doivent faire l'objet d'une publication au journal officiel de la R.D.C. Or, dans le Programme National d'Action Environnementale on signale que ce principe qui a été pris pour exclure toute présomption de l'ignorance des lois par les administrés est loin de trouver son

application depuis l'indépendance du Zaïre (Congo). Car quelques lois et arrêtés seulement ont été publiés au journal officiel. Et que même si la loi est publiée, celle-ci ne fait pas l'objet d'une large diffusion par voie de vulgarisation, tel le cas de la loi foncière... (PNA, 1996). Ce fait constitue l'une des causes de l'ignorance des textes juridiques de la part de la population.

Les sondages effectués dans le quartier Ngomba Kinkusa, auprès de quelques responsables privés ou publics sur la connaissance ou non des conditions requises pour l'installation d'un lieu d'aisance conforme aux prescriptions légales, évoquées dans l'article 4 de l'arrêté interdépartemental N° 120/89 du 6 septembre 1989, nous ont montré clairement que ce règlement est méconnu des administrés de la Ville Haute ouest. Ceux-ci se fient aux connaissances des maçons et d'autres *Tout travaux*<sup>34</sup> en la matière. D'où l'apparition de n'importe quelle sorte de toilettes généralement malsains et dégageant des odeurs nauséabondes. Compte tenu de ce fait, nous souhaitons que l'information des citoyens concernant les principes, les lois, les lois, les règlements et les idées qui régissent la protection et l'amélioration des milieux doive être permanente, suivie, soutenue et actualisée.

### ***C. Indisponibilité des textes dans certains services spécialisés***

Les services locaux, responsables de la mise en application de la réglementation en matière d'environnement ne disposent pas d'une documentation concernant les textes de lois. Ceux-ci pourraient permettre aux intervenants des questions écologiques d'éviter l'ignorance des responsables, le laisser-aller, l'arbitraire ou le sentimentalisme et les abus.

### ***D. Usage des textes obsolètes***

Les textes de lois datent d'avant l'indépendance et sont dépassés par rapport à la situation du moment. Quelques exemples illustrent cette lacune. Lorsqu'on analyse l'ordonnance du 12 mai 1914 relative aux classements de fourneaux, forges, fours et foyers industriels, moteurs, chaudières, on se réalise que ceux-ci sont largement caducs ou n'existent plus. Actuellement, la question est celle des industries qui polluent les

---

<sup>34</sup> **Les tout travaux** est un bricoleur faisant toutes sortes de petites besognes, il peut maçonner, menuiser ou plomber etc. Il est prêt à tout faire pour survivre.

eaux souterraines et superficielles, qui rejettent dans l'air et sur le sol des fluides, des aérosols, des fumées et des poussières.

C'est le cas dans le quartier Basoko de la commune de Ngaliema, avec le chantier naval de CHANIMETAL et de l'usine UTEXAFRICA qui souillent les eaux du fleuve Congo par des rejets d'hydrocarbures utilisés dans ses machines. Il y a également le cas de CARRIGRES qui rejette dans l'air des poussières, perturbe la synthèse chlorophyllienne des autotrophes et provoque par moment de la pollution sonore par des explosions dans le quartier Kinsuka. Il apparaît urgent de doter le pays, la ville, les communes d'une législation adaptée ou conséquente étant donné que de nouveaux établissements industriels provoquent des méfaits aux conséquences immédiates ou lointaines qui n'existaient pas à l'époque coloniale.

### ***E. Insuffisance ou inexistence de certaines réglementations***

La nouvelle loi N° 11/009 du 09 juillet 2011 portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement, promulguée en date du 16 juillet 2001, par le Président de la République n'est pas encore d'usage, parce que les ateliers de lancement de cette loi se poursuivent pour l'élaboration des mesures d'application. Entretemps, la plupart de textes qui régissent la gestion de l'environnement urbain manque de précisions. Quelques exemples épinglent cette insuffisance :

- ❖ Dans les textes relatifs à l'hygiène publique, il est question des déchets ménagers mais rien n'est dit sur les déchets industriels, dangereux, toxiques, alors qu'il y a des industries et des établissements qui en produisent et des citoyens ou des écosystèmes qui sont exposés.
- ❖ L'utilisation des engrais chimiques par les maraîchers, la production artisanale et l'utilisation des produits antiparasitaires sont aujourd'hui d'usage à Kinshasa, aucun texte ne régleme cette matière.
- ❖ Le PNAE (1996) avait signalé qu'aucun texte ne traite de la pollution atmosphérique, de la dégradation des sols par les activités industrielles ou autres et nuisance sonores. La pollution par la circulation automobile est aussi banalisée, les enquêtes de terrain le confirment.
- ❖ L'article 19 de la loi foncière stipule que nul ne peut corrompre l'eau ni en charger le cours. Cependant l'on reste sans réponse et d'autant plus qu'aucun texte ne donne pour question de savoir le seuil au-delà duquel cette eau peut être considérée comme corrompu, c'est-à-dire polluée.

### ***F. Manque de rigueur***

L'on constate un laisser-aller (Planche 10), voire une complaisance des pouvoirs publics ou services habilités à la mise en pratique de la réglementation vis-à-vis des pollueurs, en voici quelques cas :

- Les bâtiments tant publics que privés sont soit malsain, soit gardés dans un état indésirable
- 2° Les normes d'hygiène ne sont pas respectés ;
- 3° Les lieux d'aisance sont soit inexistants, soit malsains dans les milieux publics ;
- 4° L'occupation des espaces sans respect des normes urbanistiques est une pratique courante, parfois avec la complicité des agents de l'Etat.



Un poulailler en amont de l'usine de traitement des eaux potables à Mont Ngafula



Les tuyaux d'évacuation des eaux usées sur la voie publique

Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

### Planche 17 : Un laisser-aller dans la gestion de la chose publique

**Les deux premières photos montrent un poulailler construit par un indo pakistanais en amont de l'usine de traitement des eaux de boisson de Lukaya à Mont Ngafula. Des tonnes de fientes sont jetées chaque semaine dans la Lukaya moyennant un pot-de-vin. Les deux autres présentent des tuyaux des eaux usées conduites sur la voie publique.**

## ***G. Conflit de compétence et juxtaposition de deux régimes fonciers***

Dans les communes, l'exercice des activités liées à l'hygiène ou à la salubrité publique est confié aux agents du service d'hygiène et santé alors que l'ordonnance N° 77/082 du 28 juin 1977 transfère ces activités au service de l'environnement et conservation de la nature et tourisme. Le décret-loi organique N° 081 du 02 juillet 1998 confirme l'appartenance de ces activités à ce dernier (article 190), mais donne également au service de santé, le pouvoir de mener des actions de lutte anti-épidémiologique et de médecine préventive (articles 193 et 194) ; cela lui octroie la compétence de lutter contre l'insalubrité.

Le même décret-loi organique donne le pouvoir au service de l'environnement de contrôler l'application de la réglementation en matière d'environnement. Tandis que, ce même pouvoir est accordé à la police de protection civile, hygiène, urbanisme et habitat (ville de Kinshasa, par la décision N° 027/IG/PNC/98 et du 16 février 1999. En fait, cette nouvelle police mène des actions dont les prérogatives relèvent de services de l'environnement, de l'urbanisme et de l'habitat.

Quant au dualisme, il apparaît clairement en matière foncières entre le droit coutumier et le droit écrit. Par la loi N°080-008 du 18 juillet 1980 (article 53) portant le régime foncier, le sol est une propriété de l'Etat. Celui-ci le gère par l'entremise des services publics spécialisés. Et pourtant en pratique, le droit coutumier est d'usage dans la gestion du domaine foncier de la Ville Haute ouest. En effet, les autochtones Teke-Humbu sont des propriétaires terriens qui gèrent et distribuent des terres encore disponibles. Ces évidences ont été confirmées par les enquêtes de terrain (tableau 19).

**Tableau 19 : Mode d'acquisition des parcelles**

Mode d'acquisition	Nb. Des cas	Fréquence
<b>Chef de terre</b>	<b>291</b>	<b>41,6%</b>
<b>Ancien propriétaire</b>	<b>279</b>	<b>39,9%</b>
<b>Pouvoir public</b>	<b>77</b>	<b>11,0%</b>
<b>Organisme</b>	<b>18</b>	<b>2,6%</b>
<b>Leader politique</b>	<b>17</b>	<b>2,4%</b>
<b>Sans réponse</b>	<b>18</b>	<b>2,6%</b>
<b>Total obs.</b>	<b>700</b>	<b>100%</b>

Source : Hilaire KATALAYI, Enquête, 2012

La législation urbaine en vigueur est anachronique en générale et en matière de la gestion de l'environnement urbain en particulier. Les textes sont inadéquats et insuffisants. La disparité de ces textes entraîne des contradictions, voire certains conflits de compétence et un dualisme foncier. Ces lacunes seraient évitées s'il y avait la prise en compte du droit de l'environnement urbain ou la mise en place d'une loi-cadre sur l'environnement urbain. C'est dans ce contexte que fut adopté, par l'Assemblée nationale et le Sénat la loi cadre N° 11/009 du 09 juillet 2001 portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement et promulguée par le Président de la République. Après l'analyse des instruments de la politique urbaine, notre recherche s'est intéressée également aux différents acteurs de la fabrique urbaine à Kinshasa.

### **5.5. Les acteurs des actions publiques dans la ville de Kinshasa**

Etymologiquement (Roger BRUNET, 1992), l'acteur est celui qui agit, de l'indo-européen *ago* qui était aussi conduire, mener (le troupeau) et a donné aussi agent, agiter, axiome, essai,... Selon le dictionnaire de sciences sociales, le terme « acteur social » est souvent lié à l'« action sociale ». L'acteur est soit un individu considéré en tant que composante de « systèmes sociaux » et agissant en conformité des normes et aux attentes qui convergent sur lui en tant qu'occupant une position sociale déterminée. Pour être considéré comme acteur dans une politique publique, il faut que l'action engagée ait des répercussions tangibles sur un processus de politique publique donné.



Autrement dit, la notion d'acteur en politiques publiques recouvre deux dimensions, l'une concernant la contribution de l'acteur au processus politique et l'autre l'impact ou l'influence de cette contribution sur le résultat (BOUSSAGUET, L. et al, 2004).

Les théories de l'action sociale oscillent entre une approche volontariste qui voit dans l'individu l'organisateur des éléments du système et une approche déterministe qui voit dans l'homme un exécuter de rôles. Cette « oscillation entre un pôle plus volontariste et un pôle plus déterministe » est souvent résumée par l'utilisation de deux termes différents, celui d'acteur et celui d'agent. Pour André AKOUN : le vocable sociologique tend à distinguer les deux concepts d'*agent* et d'*acteur*. Par *agent*, on désigne l'individu qui exécute une tâche, qui est essentiellement déterminé à agir par des conditions qui lui sont imposées. Par *acteur*, on désigne l'individu qui agit selon ses propres desseins, selon ses propres motivations. Le fait de jouer un rôle dans une organisation ou une bureaucratie n'exclut pas que l'individu puisse se comporter en acteur : dans la mesure où il exécute le rôle prescrit selon ses besoins en l'adaptant ou en modifiant les interactions dans lesquelles il se trouve impliqué, il se comporte, dans une certaine mesure, en acteur. A certaines conditions, ce terme peut-être appliqué à un collectif. Une entreprise, une institution qui coordonnent les comportements de leurs membres dans des actions communes et assurent une continuité à leurs initiatives constituent des acteurs de la vie économique ou institutionnelle » (AKOUN et ANSART, 1999).

Si le problème de l'acteur en sciences sociale s'articule autour de la relation réciproque entre le social et l'individu, il s'inscrit plutôt en géographie dans la discussion du rapport entre l'*homme* et l'*espace*, entre l'*homme* et le *territoire*. Ce rapport est caractérisé par un mouvement par le fait que l'homme est façonné par son milieu au même temps qu'il le façonne, soit par des interventions « physiques », soit par les organisations qu'il construit du territoire qu'il habite, qu'il parcourt, qu'il vit et qu'il perçoit.

Ainsi les principaux acteurs géographiques, sont l'individu (ainsi que la famille, ou le ménage, formes sous lesquelles la décision « individuelle » se manifeste souvent) ; le groupe, plus ou moins informel ou formalisé (clan, classe, association, lobby, etc...), mais aussi l'entreprise, la collectivité locale, l'Etat. Les auteurs agissent sur l'espace selon leurs moyens et leurs stratégie, leurs intérêts, donc leurs divergences et leurs contradictions, qui dépendent, en partie du moins de leurs représentation – y compris de leurs représentation de l'espace même mais aussi des règles et coutumes sociales, des

idéologies dans lesquelles ils baignent ou qu'ils subissent. Dans la section suivante, il sera exposé d'abord le fonctionnement de l'Exécutif provincial en tant qu'acteurs impliqués dans l'organisation administrative de la commune urbaine à Kinshasa. Ceci permettra de comprendre *la nature de l'Etat*, mieux les politiques publiques de la gestion urbaine dans la ville capitale.

### **5.5.1. L'Exécutif provincial**

Selon la constitution de février 2006, la ville de Kinshasa est une entité administrative décentralisée, dotée de personnalité juridique. Elle est divisée en communes urbaines, ces dernières sont subdivisées en quartiers. Elle est sur le plan de l'organisation administrative, l'équivalent d'une province et donc dispose de deux grandes institutions : l'Assemblée et le gouvernement provincial. L'Assemblée est un organe délibérant de la province. Elle délibère dans le domaine de compétence réservée à la province et contrôle le gouvernement ainsi que les services publics provinciaux et locaux. Elle légifère par voie d'édit ; ses membres sont appelés députés provinciaux et sont élus au suffrage universel direct et secret ou cooptés pour un mandat de cinq renouvelable.

Dans son article 200, la Constitution a institué également, une conférence des gouverneurs de province. Elle a pour mission des avis et de formules des suggestions sur la politique à mener et sur la législation à édicter par la République. Cette conférence des gouverneurs de province est composée, outre les gouverneurs de province, du Président de la République, du Premier ministre et du ministre de l'intérieur. Tout autre membre du Gouvernement national peut y être invité et elle est présidée par le Président de la République (La dernière a eu lieu à Goma le 16 octobre 2012, sous le thème : « Soutien aux victimes de la guerre »)<sup>35</sup>.

La même Constitution a réparti les compétences entre le pouvoir central et les provinces. Les tâches sont soit de la compétence exclusive du pouvoir central, soit de la compétence concurrente du pouvoir central et des provinces, soit de la compétence exclusive des provinces. Au regard de la loi, nous pouvons dire que les entités

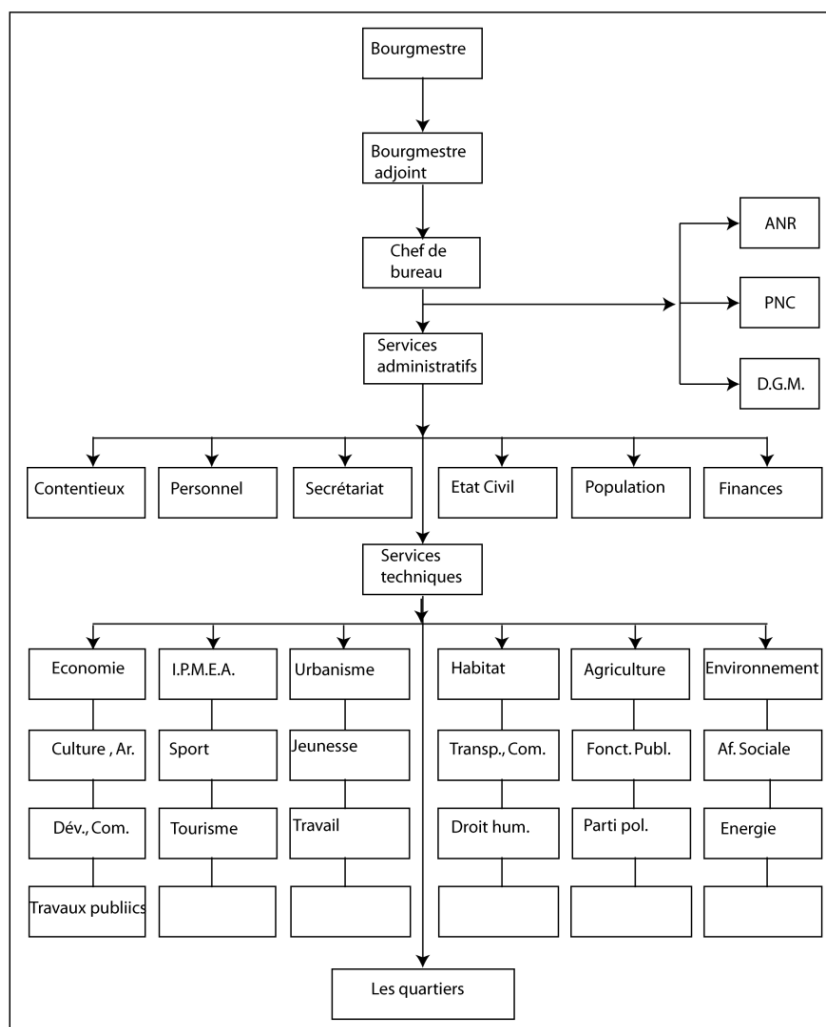
---

<sup>35</sup> Cette Conférence des Gouverneurs a eu lieu à Goma, le 16 octobre 2012 en signe de solidarité et de soutien à toutes les victimes de la guerre injuste dans cette partie du territoire national.

administratives, comme la province, la commune et le quartier sont *décentralisées*. Cependant, au concret, l'organisation de la commune urbaine est très éclatée entre le pouvoir « moderne » et coutumier. Mais aussi entre plusieurs acteurs qui interviennent dans l'administration. La dépendance hiérarchique du pouvoir fait croire à une organisation *déconcentrée*, comme on peut le constater dans la figure 20, qui reconstitue les liens de différents acteurs impliqués dans l'organisation de la commune urbaine à Kinshasa.

### 5.5.2. L'administration communale

#### A. Organigramme de l'administration communale



Source : Rapport de la commune, 2010

**Figure 19 :** L'organigramme de l'administration communale à Kinshasa

En principe, au Congo, la commune est une entité administrative dirigée par un bourgmestre assisté par un adjoint. Le bourgmestre est l'exécutif principal tandis que son adjoint s'occupe de la gestion et des finances de la commune. Plusieurs services administratifs et techniques participent au fonctionnement de la Commune : les uns relèvent du ministère de l'intérieur et sécurité (Etat-civil, population, personnel) alors que les autres dépendent des différents ministères ou divisions. Ils sont appelés *les services techniques* (habitat, urbanisme, culture et arts, tourisme, environnement, affaires économiques, Affaires sociales, PME, comptabilité, fonction publique, Agriculture, Vétérinaire, hygiène, sports et loisirs, jeunesse, transport et communication). A ces services, il y a lieu d'ajouter les services spécialisés, à savoir : l'Agence Nationale des Renseignement (ANR), la Direction Générale des Migrations (DGM) et la Police Nationale. La loi qui a initié depuis la deuxième république cette politique prévoyait une décentralisation administrative. Et cette politique, s'assignait pour objectifs selon Vunduawe (1989), cité par Mwanza (MWANZA, M., 1989) :

1. Au plan politico administratif, « la participation effective, consciente et responsable des populations locales à la prise des décisions intéressant la gestion de leurs intérêts collectifs et à la maîtrise de leur destin commun »
2. Au plan économique et social, « le développement endogène et harmonieux des entités locales grâce surtout aux efforts conjugués par les populations concernées elles-mêmes »

Cette politique était bien conçue, mais malheureusement dans les faits la gestion des communes comportent beaucoup de préjudices. Car l'administration centrale pèse et étouffe sérieusement les communes. Si bien que les communes attendent non seulement les décisions du gouvernement central mais aussi les initiatives, même pour des petites actions qui relèveraient de la compétence locale.

En plus, Comme le souligne Mwanza wa Mwanza, les communes urbaines de Kinshasa n'ont pas le même potentiel fiscal et la majorité n'a pas assez de ressources financières et, de ce fait, sont incapables de jouer leur rôle d'acteur de développement local. Il serait bénéfique que des mécanismes compensatoires soient recherchés ou s'ils existent déjà, soient renforcés de manière à donner aux Communes urbaines (entités administratives décentralisées) les moyens de leur développement. Outre les subventions du pouvoir central qu'il faudrait adapter aux besoins des Communes, il paraît pour le

même auteur « équitable qu'un système d'écrêtement soit imaginé de manière à faire participer les zones d'emploi au coût relatif à l'aménagement des zones à dominante résidentielle. »

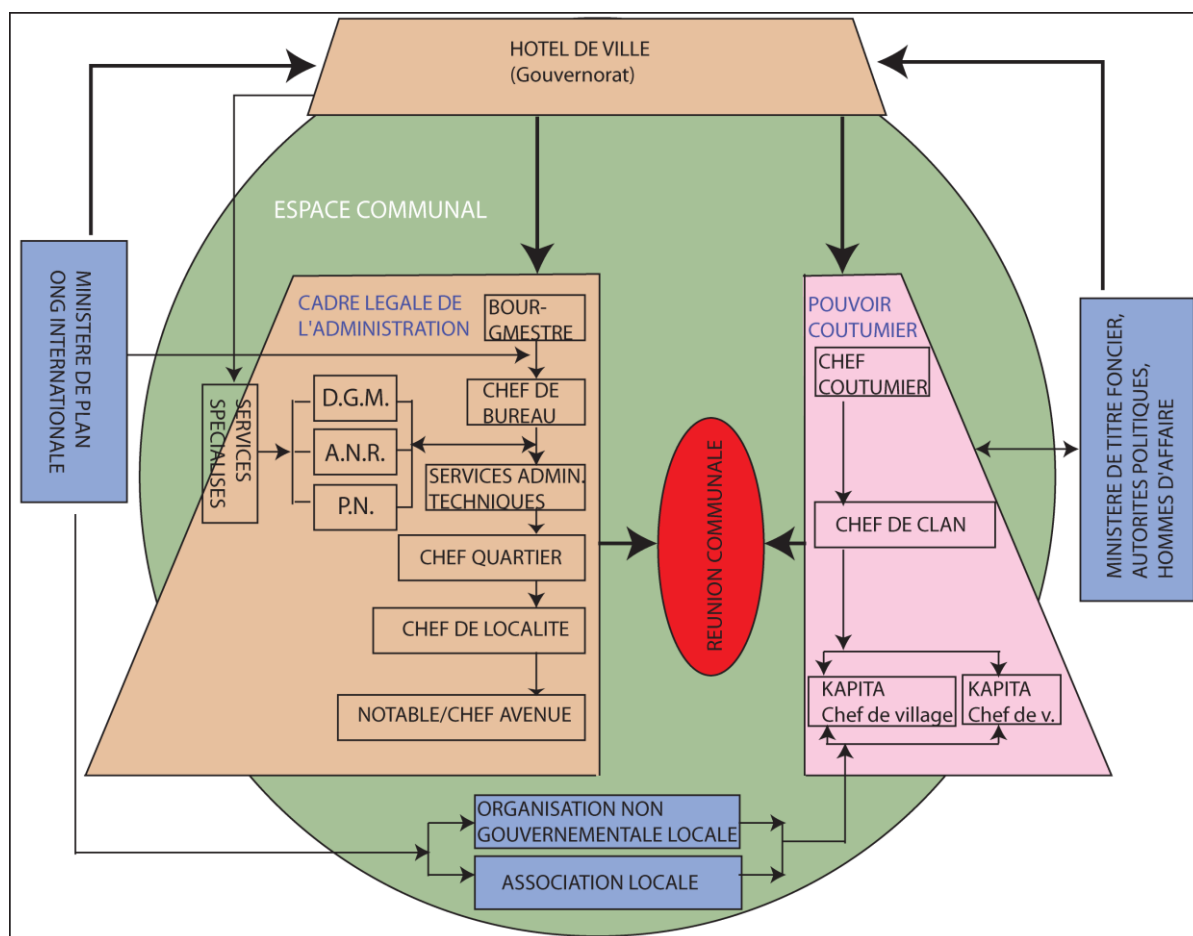
Pour une meilleure gestion des problèmes urbains, l'intercommunalité devra se faire, en l'occurrence, de manière à mettre en place des *organismes intercommunaux* de développement. Ainsi donc la ville-centre ne supportera plus la majorité des coûts de services et équipements qui profitent à l'ensemble de l'agglomération. C'est ce que l'on appelle en France la *communauté d'agglomération*<sup>36</sup> ou une *communauté de communes*<sup>37</sup>, c'est-à-dire où les intérêts de la population et les services dont elle a besoin soient pour l'essentiel à l'intérieur de la commune. Une telle action permettrait de repenser le morcellement administratif et de résoudre ainsi, les problèmes de développement des entités administratives à une échelle géographique convenable. Cette échelle pourrait être, pour le cas de Kinshasa, la fusion de très grands quartiers ou groupe de petits quartiers urbains en communes faciles à administrer. On le voit, plusieurs acteurs interviennent à l'organisation de la commune, mais en ordre dispersé, c'est ce nous essayerons de voir dans la rubrique suivante.

---

<sup>36</sup> **Communauté d'agglomération** : groupement de communes décidées à mettre en commun une politique de développement économique, d'aménagement du territoire, de gestion des transports, de promotion environnementale, de création d'habitat social et d'équipements socioculturels.

<sup>37</sup> **Communauté de communes** : établissement public de coopération internationale, regroupant plusieurs communes en vue de l'élaboration en commun d'un projet de développement et d'aménagement de l'espace rural.

## B. L'administration communale au quotidien



Source : Hilaire Katalayi, 2013

**Figure 20** : La prise de décisions dans la commune périphérique

Selon la figure 20, la commune urbaine à la périphérie de la ville de Kinshasa reste encore *un système des acteurs éclaté*. Alors dans l'aménagement de l'espace les acteurs doivent être réels, non métaphysiques : avec leurs représentations, leurs stratégies, leurs intérêts, et donc leurs divergences et leurs contradictions. Brunet à ce sujet déclare que « la géographie n'aime pas les acteurs désincarnés de doctrines totalisantes ; mais elle doit connaître et évaluer les règles et coutumes sociale ».

En effet, la commune est dirigée par un *bourgmestre nommé (non élu)* à ses fonctions par décret portant nomination des bourgmestres et bourgmestres adjoints des communes de la ville de Kinshasa pour un mandat de trois ans renouvelables. La gestion quotidienne de l'administration communale est assurée par un *Chef de bureau affecté* à ce poste par la

*commission d'affectation du Gouverneur* de la ville de Kinshasa. Il s'agit en quelque sorte d'une délégation de moyens et de pouvoirs de décision de l'administration centrale aux services extérieurs du gouvernorat de la ville. La commune compte trois services de sécurités (la Police Nationale (P.N.), l'Agence Nationale de Renseignement (A.N.R.) et la Direction Générale de Migration (D.G.M.) et plusieurs cellules administratives et quartiers. Le secrétariat est la cellule mère de toutes les cellules administratives qui œuvrent dans la commune. Toutes les correspondances et autres rapports de services sont reçus et expédiés par cette cellule, elle est la courroie de transmission entre l'autorité municipale avec l'intérieur et l'extérieur sous l'autorité du Chef de bureau.

Cependant, les rapports des communes enquêtées indiquent que les *conseils communaux, organes délibérants* sont inopératoires, pourtant prévu par la loi et remplacés par les réunions communales dirigées par les Bourgmestres. En plus, les rapports de l'autorité publique avec les associations, organisations non gouvernementales ou partis politiques se limitent, tout au plus et parfois même pas, à l'information sur la tenue de leurs réunions et d'autres activités mais, le déroulement proprement dit de leurs activités ne sont pas communiquées à la commune.

Cette organisation administrative verticale souffrirait d'un manque de *partage de pouvoir* et de *négociation*, alors que *la gestion locale* exige la participation des *multiples acteurs*, comme le prévoit la structure administrative territoriale issue de la réforme de 1982, consacrée par l'Ordonnance-loi n° 08 / 016 du 07 octobre 2008 et marquée par le souci de mettre sur pied une *territoriale décentralisée*<sup>38</sup>, efficace et dynamique (tableau 20).

---

<sup>38</sup> **Décentralisation** : processus consistant pour l'Etat à transférer au profit des collectivités territoriales certaines compétences et les ressources correspondantes.

**Tableau 20 : L'organisation politico-administrative au regard de la loi n° 08 / 016 du 07 octobre 2008**

Entité	Statut	Personnalite juridique	Organe délibérant	Executif	Matière locale
<b>Province</b>	Institution politique régionalisée	Oui	Assemblée Provinciale	Gouvernement provincial	Question d'intérêt provincial
<b>Ville</b>	ETD	Oui	Conseil urbain	Collège exécutif urbain	Question d'intérêt urbain
<b>Territoire</b>	ETd	Non	Inexistant	Administrateur du territoire	Pas de matière spécifique
<b>Secteur ou Chefferie</b>	ETD	Oui	Conseil de secteur ou chefferie	Collège exécutif de secteur ou chefferie	Question d'intérêt local
<b>Groupement</b>	ETd	Non	Inexistant	Chef de groupement	Pas de matière spécifique
<b>Village</b>	ETd	Non	Inexistant	Chef de village	Pas de matière spécifique
<b>Quartier</b>	ETd	Non	Inexistant	Chef de quartier	Pas de matière spécifique

Source : JETHRO KOMBO Y. (2010)

**N.B. : ETD : Entité Territoriale Décentralisée**

Cette réforme est la plus profonde et la plus importante que le pays ait connue sur le plan de la décentralisation (VUNDUAWE, 1982). L'Ordonnance loi susmentionnée prévoit que le territoire national est divisé en Provinces, la Province en Districts et en villes, le District en Territoires, le Territoire en Collectivités locales, la Collectivité en Groupements et le Groupement en Villages. Quant à la ville, elle est divisée en communes, et la commune en Quartiers.

Depuis l'époque coloniale, plusieurs réformes administratives ont été réalisées en RDC. En effet, depuis le premier découpage territorial et administratif intervenu en 1888, plus de 500 décrets, lois et ordonnances sont intervenus pour modifier l'organisation (KABUYA, 1996, cité par YETHRO KOMBO Y., 2010). Toutes les réformes ont principalement parlé du nombre d'entités territoriales (régionales et locales), de leur statut juridique, et très souvent, de leurs appellations respectives mais, elles n'ont presque jamais été motivées par le souci d'en modifier le contenu sociologique et de faire des entités territoriales des vrais acteurs de



développement. De façon générale, l'objectif de ces réformes demeure confus, hésitant entre amélioration technique de la production et de la rentabilité administrative, transformation radicale et globale de l'organisation politique et sociale de l'Etat (DARBON, 2003).

Dans cette gestion, il y a trop d'Etat que l'Etat est fragile. En effet, malgré toutes les prescriptions de la loi, la modalité pratique d'organisation montre encore que tous les pouvoirs sont concentrés en un seul lieu ou dans une seule main. En fait, l'Hôtel de ville centralise l'essentiel du pouvoir et l'appareil de l'Etat devient très lourd pour une ville d'environ 9000 km<sup>2</sup> et 24 communes. Dans le contexte actuel de la gouvernance, de la globalisation, l'urbanisme de participation apparaît comme une condition *sine qua non* de développement urbain. Il n'est quasiment plus un projet urbain qui ne soit accompagné de réunions d'information, d'exposition, éventuellement de questionnaire, voire de *référendum*. La participation et la délibération semblent être devenues des « impératifs » des politiques et de la transformation urbaine (BIAU, V. et TAPIE, G., 2009). La section suivante qui traite de l'évolution de l'action publique de l'urbanisme permettra de comprendre dans quel contexte la ville a pu se transformer depuis le temps colonial jusqu'à la période de l'Indépendance. L'étude du secteur d'assainissement ci-après est un cas typique de l'analyse de des interactions permanentes et dialectiques de la structure de l'espace urbain de Kinshasa avec les activités sociales multiformes.

## **5.6. Les services publics d'intérêt général affectés à la gestion de l'environnement à Kinshasa**

Il existe au niveau de ville de Kinshasa plusieurs services de gestion environnementale. Ces services peuvent être groupés en deux catégories : les services de base et les services spécialisés. Les cinq services de base sont : l'Environnement Conservation de la nature et tourisme, Affaires foncières, Hygiène et santé, Urbanisme et tourisme et Travaux Publics et Aménagement du Territoire. Ces services ont pour mission de garantir la qualité du cadre de vie de leurs entités en ce qui concerne la gestion du sol, la transformation de l'espace communal pour le rendre plus agréable et la protection de la qualité du cadre de vie par l'entretien et l'assainissement.

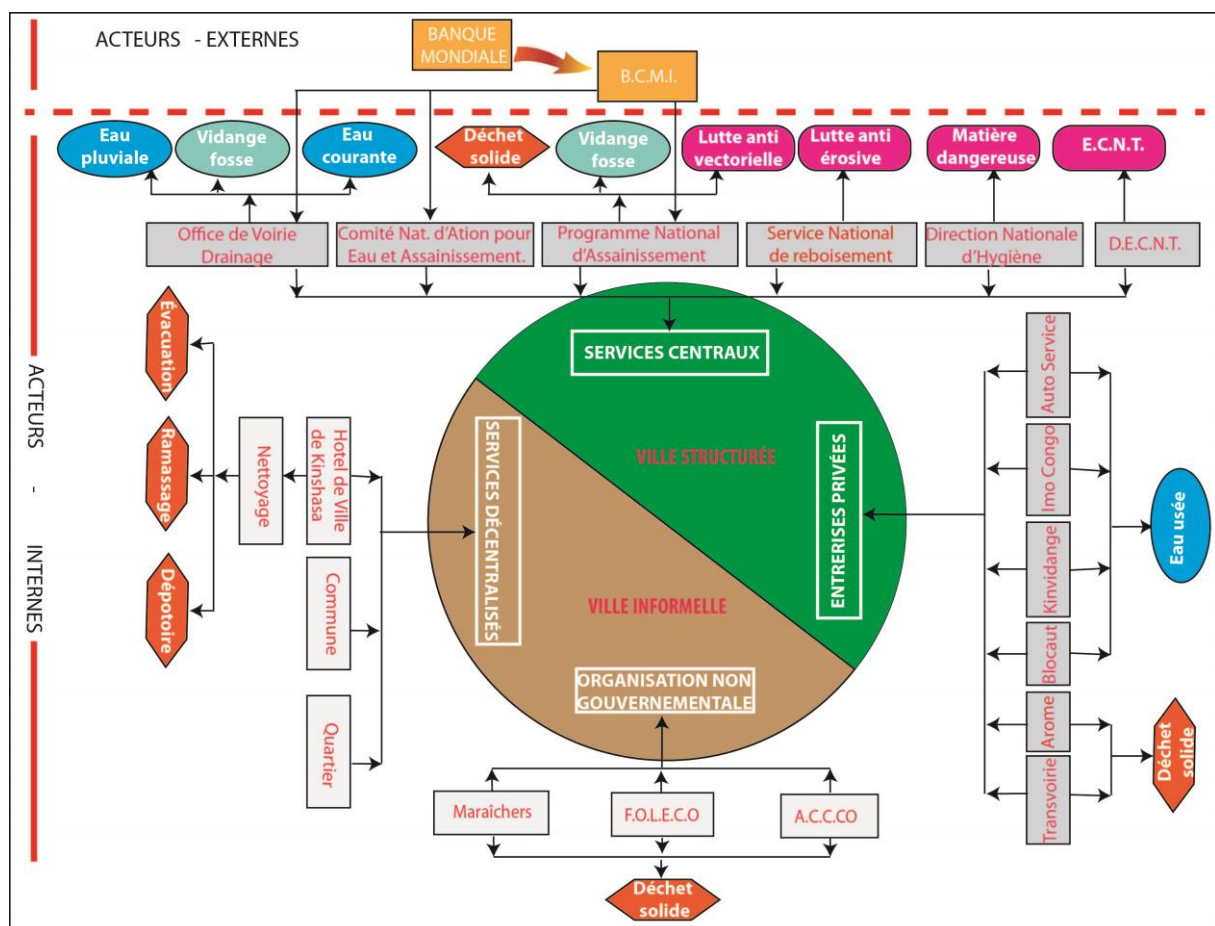
Les autres services publics ayant des tâches spécifiques liées à l'environnement sont : Service d'inspection agricole et vétérinaire, culture et arts, jeunesse, sports et loisirs, habitat, affaires sociales, mines, transport et communication, salubrité/hôtel de ville,

Police provinciale de la protection civile, hygiène, urbanisme et habitat et enfin l'office des routes.

Les enquêtes de terrain ont révélé que parmi ces services, il y en a dont les tâches et les faits sont très visibles et d'autres sont insuffisamment fonctionnels ou carrément non opérationnel, faute de moyens.

### 5.6.1. L'assainissement à Kinshasa

L'assainissement peut donc avoir des objectifs différents, quitte parfois à les associer : mieux distribuer les activités, réduire les disparités, améliorer les performances globales ou celle de certains lieux. Tous ces objectifs supposent, cela va de soi, une certaine *philosophie de l'agir*, et *non du laisser-aller*, c'est-à-dire un cadre institutionnel bien défini concernant une base juridique et des mécanismes de coordination pour la participation du secteur privé. A Kinshasa, le secteur d'assainissement est non seulement mal défini, mais aussi assez mal structuré (Fig.22).



Source : Etude du plan d'action pour l'assainissement de la ville de Kinshasa (Contrat de services de Consultants BCMI n° 14 – 01, Rapport R5), Conception de la figure KATALAYI, H. (2014), Enquêtes 2012

**Figure 21 : Actions publiques du secteur d'assainissement à Kinshasa**

**N.B. : CNAEA : Comité National d'Action de l'Eau et de l'Assainissement ; SNR : Service National de Reboisement ; PNA : Programme National d'Assainissement ; ACCCO : Association des Conducteur de Chariots du Congo ; OVD : Office de Voirie ; O.P. : Opérateur Privé ; DNH : Direction Nationale de l'Hygiène ; DEH : Direction des Etablissements Humains ; DECNT : Direction de l'Environnement Conservation de la Nature et Tourisme ; IPS : Inspection Provinciale de la Santé ; A.S : Autoservice ; I.C. : Immocongo ; K.V. : KinVidaNGE ; T.V. : Transvoirie ; FOLECO : Fédération des ONG Laïques à vocation Economique du Congo ; B.C.M.I. : Bureau de Coordination des Marchés et Infrastructures.**

Suivant cette figure, la formulation des grandes lignes de la politique de salubrité est essentiellement confiée : au Ministère du Plan, au Ministère de l'Environnement, Conservation de la Nature et Tourisme (MECNT), et au Ministère de la Sante Publique (MSP). Les attributions du Ministère du Plan concernant la stratégie et la politique sectorielle sont en fait déléguées en son sein, au Comité National d'Action de l'Eau et de l'Assainissement (CNAEA). Tandis que les attributions du MSP concernant la politique d'hygiène sont déléguées à la Direction Nationale d'Hygiène (DNH).

*Le Comité National de l'Eau et de l'Assainissement (CNAEA)* est chargé de la stratégie et de la coordination des activités dans le domaine de la salubrité en milieu urbain, et en particulier de structuration du secteur de l'assainissement à long-terme, Il a à sa charge : la définition des grandes options, priorités et stratégies de développement du secteur de l'Eau Potable et de l'Assainissement ; la préparation d'études sectorielles et de Plans Directeurs et l'évaluation de projets ; la mobilisation des ressources nécessaires à la réalisation des projets ; l'augmentation de la capacité d'absorption du secteur par le renforcement institutionnel et la coordination des interventions des départements du Conseil Exécutif. En fait, à cause de contraintes de personnels et de ressources financières insuffisantes, le CNAEA n'est pas encore en mesure de coordonner de manière effective les interventions de l'Etat et la participation du secteur privé aux grands travaux d'assainissement et d'effectuer les changements nécessaires en vue d'une restructuration profonde du secteur de l'assainissement.

*Le Ministère de l'Environnement, Conservation de la Nature et Tourisme (MECNT)* est chargé d'assurer la salubrité du milieu urbain et de promouvoir et de coordonner toutes les activités relatives à l'Environnement, à la conservation de la nature, au tourisme et à l'hôtellerie. Il est en particulier responsable du service de la salubrité du milieu et de l'Assainissement. Ces objectifs stratégiques prioritaires pour l'assainissement à long-

terme incluent : un taux de desserte de 80 %, c'est-à-dire la connexion de 80 % des ménages des villes au réseau d'assainissement ; l'installation et l'équipement de brigades communales et de brigades territoriales d'assainissement ; le recours à la pratique de la Haute Intensité de Main d'œuvre (HIMO) pour la participation de la population aux grands travaux d'assainissement; l'instauration de mécanismes de partenariat de type public-privé dans le cadre de PSP ; l'élimination hygiénique des déchets biomédicaux et pharmaceutiques ; le contrôle des pollutions naturelles et industrielles, de la qualité des produits utilisés en matière d'assainissement et des vecteurs de maladies et la formation des cadres en génie d'assainissement.

*La Direction National d'Hygiène* s'occupe de la formation de la politique d'hygiène incluant les données de l'hygiène publique, de la lutte anti vectorielle et de la communication pour le changement de la population en milieu urbain. En fait, on constate de nombreuses interactions entre ces services ou ceux qui en dépendent, auxquels il convient d'ajouter ceux de l'Hôtel de ville. De nombreux chevauchements existent, souvent conflictuels, en raison du manque de précision dans la définition des attributions de chaque service.

### ***A. Un secteur non régulé à exploitation déficitaire***

*Les normes et standards du drainage* se caractérisent par l'absence de textes régulateurs ou normatifs. Le pouvoir régulateur concernant la collecte des eaux usées par réseau collectif est par exemple confié au Département de l'Environnement de la ville de Kinshasa. Cependant, il n'y a pas de textes juridiques concernant les normes et standards pour l'évacuation des déchets solides et l'épuration des eaux usées.

Actuellement, il n'est fait aucune référence aux normes de l'OMS ni pour l'aménagement des décharges, si fréquentes dans la ville, ni pour l'incinération des déchets spéciaux (ex. hôpitaux)

*A propos des tarifs, redevances et taxes*, actuellement il n'y a aucun régime de fixation du tarif des prestations relatives à l'élimination des eaux usées ou l'évacuation des déchets solides. Il n'y a pas non plus de tarif de taxe relative à l'usage des systèmes d'assainissement ou aux investissements dans le domaine de l'assainissement. Le Programme National Assainissement (PNA) intervient en particulier sur la ville de Kinshasa, le Marche Central et quelques particuliers. Les tarifs sont calculés sur le principe de recouvrement des coûts d'exploitation, mais en fait ils n'en couvrent qu'une partie, particulièrement les coûts de carburant. Le PNA pratique un tarif fixe de l'ordre de 40\$ par 5-7 m<sup>3</sup> (capacité des camions) de déchets solides. Les tarifs de vidange des

fosses septiques dépendent de la distance et varient entre 40\$ et 120\$. Les opérateurs privés comme Transvoirie, Arome, Blocout, Kinvidange, Imo Congo et Auto Service ; calculent leurs charges sur le principe de recouvrement des frais de fonctionnement plus une marge (10% et 30%). Les tarifs des opérateurs privés de camions vidangeurs varient entre 40\$ et 120 \$ par 5-7 m<sup>3</sup> selon la distance parcourue.



Source : NKENKU LUAKA, 2005

**Planche 18 :** Evacuation des déchets solides par pousse-pousse à Kinshasa

Les tarifs des poussettes sont de l'ordre de 200-300 FC par enlèvement (Planche 11). Si la stratégie de l'assainissement, élaborée par le Ministère de l'Environnement Conservation de la Nature et Tourisme, inclue le partenariat public-privé comme objectif prioritaire pour le développement du secteur, les textes réglementaires actuels ne font pas référence aux *modalités de participation du secteur privé* aux prestations de salubrité. Par ailleurs, les textes juridiques du droit commun concernant les relations contractuelles ne cadrent pas non plus avec les exigences d'une politique de sollicitation du secteur privé. Pourtant, compte tenu de l'ampleur de la tâche à accomplir, la gestion du secteur d'assainissement exige la participation de tous les acteurs. Les fonctions de l'exploitation comprennent des tâches de contrôle et d'exécution relatives au drainage des eaux pluviales, l'épuration des eaux usées, l'évacuation des déchets solides, la lutte antiérosive et la lutte anti-vectorielle.

L'essentiel de la tâche de *drainage des eaux pluviales* est placé sous l'égide de l'Office des Voiries et Drainage (OVD) qui est responsable de : l'entretien et du développement des infrastructures urbaines de voirie et drainage ; la création, le contrôle et l'entretien des grands collecteurs d'évacuation des eaux pluviales ; la création, le contrôle et l'entretien des grands collecteurs d'évacuation des eaux. Ces services de fonctionnent relativement bien dans la ville formelle.

Au niveau de la ville informelle, les services décentralisés c'est-à-dire l'Hôtel de ville (HVK) et les administrations communales de la commune ou du quartier, les services d'exploitation sont inexistantes à faute de moyens d'action et d'une base juridique. Ces services sont transformés en brigades communales et territoriales d'assainissement pour condamner et taxer ceux qui salissent les lieux publics, notamment les marchés, les rues et les parkings, à la solde de leurs responsables. Les services d'assainissement et l'HVK et du PNA en seraient responsables.

Pour le *secteur des eaux usées*, les attributions des services centraux sont partagées entre le PNA, pour les vidanges des fosses septiques et l'OVD pour le drainage et le curage des égouts d'eaux usées. Au niveau des services décentralisés, il n'existe pas de brigades communales et territoriales. En attendant l'établissement de ces brigades, le rôle actuel de l'HVK dans le domaine de salubrité est financièrement limité à des mesures de nettoyage sur propres ressources, comme l'évacuation des excréments des latrines publiques et de eaux usées des grandes marches.

Pour suppléer tant soit peu à ce déficit, le rôle des opérateurs privés est très important. Actuellement, il y a quatre opérateurs principaux seulement qui s'occupent de l'élimination des eaux usées dans la ville de Kinshasa. Il s'agit des sociétés, Kinvidange, Autoservice, Immocongo et Blocaut. Les services de ces entreprises, à caractère tout à fait commercial sont l'apanage de la ville formelle.

La tâche d'*évacuation des déchets solides* est effectuée par PNA. Actuellement, son rôle se limite au ramassage et l'évacuation des déchets solides produits par les marchés. La Direction Nationale de l'Hygiène s'occupe de l'enlèvement et l'incinération des matières dangereuses. Au niveau des services décentralisés, le rôle de l'Hôtel de Ville comprend : l'exécution de programme de ramassage et d'évacuation, la désignation de terrains pour les dépotoirs de transit en zone de maraichage et périphérie, le nettoyage des caniveaux et cours d'eau et l'évacuation d'urgence de dépotoirs sauvages. Comme on peut le constater, l'HVK ne peut pas seul couvrir toutes les communes. Il est aidé par les ONG, les opérateurs privés, les services d'assainissement (PNA) et les services de voiries, principalement l'OVD.

Pour les *opérateurs privés*, plusieurs entreprises privées, notamment la TRANSVOIRIE et l'Agence de Ramassage des Ordures (AROME), contribuent à la collecte de déchets solides pour les particuliers, des hôtels et des entreprises. Ces prestations sont payées directement par les clients.

Dans la ville informelle, les *Organisations non gouvernementales* (ONG), comme la Fédération des ONG Laïques à Vocation Economique du Congo (FOLECO) et la Ligue pour la Protection de l'Environnement jouent un rôle dans la coordination d'initiatives privée dans le domaine de l'évacuation des déchets solides.

*Les poussettes poussettes* : sur environ 15000 pour la ville de Kinshasa<sup>39</sup>, quelques centaines assurent l'évacuation des déchets. En absence de décharges<sup>40</sup> publiques ou de dépotoirs désignés par les autorités locales, les poussettes poussettes déversent leurs cargaisons sous l'œil des autorités dans les rivières, les avenues, les caniveaux, les cours d'eau et n'importe quel espace vert sans aucune préoccupation des impacts sur l'environnement et la salubrité. Les poussettes-poussettes sont regroupés au sein de l'Association des Conducteurs de Chariots du Congo (ACCCO) qui représente leurs intérêts. Une partie de déchets organiques

<sup>39</sup> Selon l'Etude du Plan d'action pour l'assainissement de la ville de Kinshasa (contrat de services de consultants BCMI n° 14-01, Rapport R5, 2006

<sup>40</sup> Selon le Dictionnaire de l'Environnement, une décharge est une installation de stockage soumise à autorisation, sur laquelle présente diverses contraintes réglementaires d'exploitation visant à maîtriser les impacts de ce procédé de traitement des déchets sur l'homme et sur l'environnement.

provenant des ménages et des industries est vendue aux *maraichers* dans la périphérie de la ville de Kinshasa pour être compostée.

Les services chargés de la coordination et la planification des activités relatives à l'assainissement ne parviennent pas à couvrir l'ensemble de la ville en besoin d'assainissement, à cause du non-paiement du budget et de contraintes de ressources propres. Certains services comme les travaux de voirie, de drainage et de mesures antiérosives sont exécutés par le biais du Bureau de Coordination des Marchés et Infrastructures (BCMI) sur sources extérieures.

En effet, dans le cadre de PMURR (Programme Multisectoriel d'Urgence pour la Reconstruction et la Réhabilitation), la Banque mondiale en RDC finance des projets d'investissements dans le domaine des infrastructures : les infrastructures sociales (construction d'écoles, d'hôpitaux, dessertes agricoles), gérés par le BCECO (Bureau Central de Coordination) ; les autres types d'infrastructures (routes, ponts, infrastructures portuaires, eau, électricité) sont gérés par le BCMI (Bureau de Coordination des marchés et infrastructures).

Le PMURR ne concernait que les projets situés dans les zones anciennement sous contrôle gouvernemental durant la guerre de 1998 à 2003. Les BCMI existent depuis mai 2003 et fonctionnent comme agence d'exécution du Ministère des finances, qui joue le rôle de maître d'ouvrage. Le BCMI a gère le volet A du PMURR, qui s'élevait à un montant de 350 millions de dollars Us. Sa durée de vie était de 3ans. Contrairement au BCECO, qui a une personnalité juridique et signe les contrats avec les entreprises, le BCMI n'a pas de personnalité juridique et ne peut donc pas signer de contrats. C'est le Ministère des Finances qui le fait. Le BCMI travail avec les 14 entreprises publiques partenaires suivantes :

*Transport* : GET (Groupe d'Etudes des Transports), RVM (Régie des Voies Maritimes), RVF (Régie des Voies Fluviales), METTELSAT, ONATRA (Office National des Transports) et SNCC (Société Nationale des Chemins de fer du Congo).

*Routes, voiries et assainissement* : REGIDESO, SNHR (Société Nationale d'Hydraulique rurale), CNAEA (Comité National d'Actions de l'Eau et de l'Assainissement) et SNEL (Société Nationale d'Electricité).

Un protocole d'accord signé par le BCMI avec chacune de ces entreprises publiques régit les relations entre les deux parties. Pour tout dire, les attributions institutionnelles en matière d'assainissement sont réparties de manière souvent mal définie. Cette situation se manifeste au niveau des ministères par un chevauchement des



compétences concernant la stratégie de l'assainissement. En outre, les interactions entre les services sont à la base des conflits entre les services centraux et ceux de l'Hôtel de Ville de Kinshasa, concernant la répartition des rôles et l'aménagement de l'espace avec des impacts très négatifs sur le développement des infrastructures. Par manque de ressources financières, les mécanismes de coordination ne sont pas en mesure de provoquer le changement nécessaire pour renforcer le cadre institutionnel de l'assainissement.

Au total, le cadre réglementaire et les attributions, concernant les normes et standards sont mal définis. Ni les programmes stratégiques ni les textes juridiques ne font référence aux principes de tarification. Il n'y a aucune base juridique pour une participation du secteur privé à l'assainissement. En outre, la centralisation des prestations est cause principale de la détérioration des services. Les prestations des services décentralisés sont mal structurées et manquent de base juridique. Enfin, alors que les prestations du secteur privé sont de plus en plus remarquables, elles sont largement ignorées par l'Etat et manquent également de support juridique. Cette situation a plusieurs conséquences que nous évoquons dans la rubrique suivante.

### ***B. Les moyens humains et matériels très insuffisants***

Les enquêtes au niveau des communes ont révélé que le nombre insuffisant d'agents employés par les services, leur niveau d'instruction généralement bas, une moyenne d'âge compris entre 45 et 70 ans et un salaire maigre. Ceci peut expliquer la moindre capacité d'exécution des travaux, le dynamisme et le manque de motivation des agents (Tableaux 21).

**Tableau 21 : Faibles ressources humaines pour la maîtrise de l'urbanisation**

Communes	Services	Nbre d'agents	Grade					Niveau d'instruction		
MONT NGAFULA			210	220	310	320	330	Sup	Sec. / Prof	Prim/niveau instruit.
	Environ.	10	03	01	01	02	03	04	01	05
	Urbanisme	08	01		01	01	05	01	01	06
	Hygiène	02		01	01	-	-	01	01	-
	Tourisme	03	01	01	01	-	-	02	01	-
	Habitat	02	01	-	-	-	01	01	01	-
NGALIEMA	Environ.	23	03	-	18			03	18	-
	Urbanisme	01	-	-	01				01	-
	Hygiène	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tourisme	02	-	02	-	-	-	02	-	-
	Habitat	02	01		01	-	-	-	01	01
SELEMBAO	Environ.	15	03	01	05	02	04	04	05	06
	Urbanisme	04	01	02	01	-	-	03	01	-
	Hygiène	11	01	01	08	01	-	02	08	01
	Tourisme	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitat	04	01	01	-	02	-	02	02	-
<b>Salaires/mois</b>			150 \$	135 \$	120 \$	120 \$	60\$			

Source : Les communes enquêtées, exercice 2010

**N.B. Explication des codes : Chef de bureau, 210 : Attache de Bureau de 1<sup>ère</sup> Classe (ATB1), 220 : Attache de Bureau de 2<sup>ème</sup> Classe (ATB2), 310: Agent de Bureau de 1<sup>ère</sup> Classe (AGB1), 320 : Agent de Bureau de 2<sup>ème</sup> Classe (AGB2) et 330 : Agent auxiliaire (AAB2)**

Pour des communes aussi vastes que Mont Ngafula et Ngaliema, le nombre des d'agents affectés à la gestion de l'environnement est largement insuffisant. Cette insuffisance du personnel fait que la Ville Haute ouest n'est pas couverte par les activités de ces services et en plus les agents ne sont pas motivés à cause de la faiblesse de la rémunération. L'ampleur du travail de terrain, le vieillissement du personnel, le sous-paiement handicapent la rigueur dans le travail qui doit être fait. En effet, le salaire alloué par l'employeur « l'Etat » est très insuffisant (variant entre 150\$ et 60\$). La moyenne de salaire est d'environ 100\$.

Eu égard à ce qui précède, la question qui se pose est celle de savoir pourquoi et comment plusieurs employés de ces services publics continuent à se rendre au lieu de service et à effectuer quelques tâches sur le terrain, malgré le salaire de misère ? La raison est très simple, on imagine. Ces agents se payent à partir des sources financières générées par leurs services, ce qui constitue une hémorragie financière pour le Trésor public. C'est pourquoi les services publics des communes, affectés à la gestion de l'environnement manquent cruellement de moyens matériels nécessaires pour leur bon fonctionnement. En effet, les quelques fournitures de bureau disponibles sont acquises par débrouillardise et non par dotation de l'autorité hiérarchique (Planche 12).



Source : H. KATALAYI, 2014

### **Planche 19 : Bureaux de la police et du quartier à Ngomba Kinkusa (Ngaliema)**

**La planche 19 montre deux conteneurs de stockage qui font office de bureaux, celui de gauche héberge la police de rouge et celui de droit le bureau du quartier. Les deux sont placés sur la voie publique, en pleine avenue Marine et gênent la circulation.**

De même les instruments techniques (appareils d'assainissement, d'analyse et de contrôle sanitaire...) sont également insuffisants, voire absents. Par exemple on inspecte, surveille les établissements classés comme l'usine UTEXAFRICA sans instrument d'analyse technique du degré des polluants chimiques contenus dans les déchets liquides évacués. Certains services comme l'inspection agricole et vétérinaire se débrouillent pour disposer de quelques produits et matériels vétérinaires.

A Ngaliema, le service des Travaux Publics et Aménagement du Territoire (TP/AT) dispose de quelques instruments de travail : 30 coupe-coupe, 6 machettes, 1

brouette, 17 râteaux,... mais ce matériel est insuffisant par rapport à l'ampleur du travail. A Selembao et à Mont Ngafula, ce service est inopérant. Les 528 rues et avenues sont abandonnées au bon gré de la population. Le pouvoir public intervient ponctuellement sur les routes d'intérêt national comme c'est fut le cas de la route de Libération qui relie l'UPN au Marché de Selembao, travaux effectués par la société AFRITEC. La maison communale elle-même est un chantier.

Par manque de moyens, le contrôle et la maîtrise de l'espace sont très difficile à réaliser. Les équipements et services font défaut, et l'eau est puisée dans la nappe phréatique ou dans les marigots. La voirie est un réseau piéton. Les routes de desserte agricole sont impraticables et ne permettent pas l'évacuation des produits vers les centres urbains (Planche 14).



La route de desserte agricole à Wasa (Mont Ngafula)



Des mamans transportant le bois de chauffe sur la tête et les produits alimentaires sur le dos, sur la route de Wasa (Mont Ngafula)

Source : Enquête, 2012

## Planche 20 : L'évacuation des produits vers les centres urbains

**A cause du mauvais état de la route, il n'existe pas de moyens de transport d'évacuation des produits vers les centres urbains. Les produits sont transportés sur des chariots et sur la tête ou le dos.**

La commune est une entité décentralisée qui génère des recettes (Art. 209 du décret-loi organique 081 du 2 juillet 1998). A part le service des TP/AT et celui de salubrité/Hôtel de ville, tous les autres services affectés à la gestion de l'environnement sont générateurs de recettes provenant de (du) :

- ❖ Permis d'ouverture des établissements classés ;
- ❖ La taxe rémunération annuelle sur les établissements classés ;
- ❖ La taxe d'assainissement des marchés,
- ❖ L'amende transactionnelle sur la violation des règles,
- ❖ La taxe vétérinaire et de santé des animaux de compagnie de l'homme,
- ❖ La taxe agricole ;
- ❖ La taxe d'environnement,
- ❖ La contribution sur le revenu local,...

Ces recettes, si elles étaient bien perçues et versées dans les comptes des communes, devraient normalement servir à la prévention des problèmes écologiques de la commune, par le truchement des services appropriés. Malheureusement, c'est le contraire qui se produit. De ce fait, les communes n'allouent aucun budget conséquent et régulier au fonctionnement des services publics de gestion de l'environnement. L'intervention de l'autorité communale reste symbolique. Effectuée tant bien que mal, cette intervention ne vient qu'en fonction d'urgence ou d'un problème important à résoudre et suivant la possibilité financière. On le voit, les services publics affectés à la gestion de l'environnement ont beaucoup de problèmes et plusieurs lacunes.

### ***5.6.2. Les lacunes des services affectés à la gestion de l'environnement***

Ces problèmes que nous présentons sont à considérés en fonction des services identifiés. Il s'agit des difficultés suivantes :

1. L'absence d'un programme de gestion de l'environnement ;
2. Le conflit de compétence ;
3. L'absence de contrôle et détournement des recettes publiques ;
4. La non coordination des activités ;

## ***A. L'absence d'un programme de gestion de l'environnement***

Les actions des services publics se font sans planning communal ou provincial de la gestion de l'environnement, fixant les objectifs à atteindre à court, moyen et long terme. Ces actions ponctuelles n'apparaissent que quand il y a un problème environnemental grave. Signalons qu'au niveau national, un plan National d'action environnementale (PNAEL) a été élaboré en 1996, mais celui-ci doit être détaillé par la formulation des objectifs spécifiques et disposer des moyens de sa mise en œuvre par les autorités communales.

En effet, ce manquement engendre l'absence de synergie. Le service de l'environnement, conservation de la nature et tourisme est incapable d'assurer son rôle de coordination, en vertu de l'autonomie dont jouissent les différents services (relevant des ministères), les uns par rapport aux autres et en l'absence de l'application de la loi-cadre sur l'environnement. En plus, l'absence d'un conseil consultatif dans les communes, accentue ce problème de non coordination. Car c'est lui qui devrait émettre des avis sur toutes les matières considérées comme d'intérêt communal, surtout l'aménagement et l'assainissement. Cette Situation crée souvent des conflits de compétence et gaspillage.

## ***B. Conflit de compétence***

En effet, il arrive très souvent qu'il y est plusieurs intervenants pour un même volet environnemental. Il en résulte un télescopage entre services, avec la tentation d'un double emploi qui conduit aux gaspillages et aux conflits de compétence des services, surtout si l'activité génère des recettes. L'interface des missions des services entraîne beaucoup moins le renforcement des activités mais plutôt l'usurpation des droits et de la négligence ou la paresse de certains services. C'est le cas des parkings ou parc de stationnement des automobiles où interviennent plusieurs services tels que Salubrité/Hôtel de ville, l'Office des routes, l'Association des chauffeurs du Congo (ACCO) et le Comité de salubrité du marché. Ces parkings sont ainsi des lieux les plus insalubres.

### ***C. Détournement des recettes publiques et absence de contrôle***

Cette lacune est liée fondamentalement à l'absence de l'Etat. Cela est d'autant vrai qu'il a été constaté sur terrain un manque de rigueur, entre autre : absentéisme des agents, la corruption avec des taxations parallèles et des travaux effectués à moitié. En tout cas, les agents travaillent un peu moins sur base de leur conscience professionnelle et pour leur survie personnelle que sur base de l'existence d'une autorité publique conséquente.

Au terme de cette analyse l'on se rend compte que tout le travail reste à faire pour l'amélioration du cadre de vie de la population de la ville de Kinshasa en générale et de la Ville Haute ouest en particulier. Les écueils évoqués ci-haut sont des actions produits par des individus occupant un maillon déterminé d'un système social. Ces individus sont appelés des « acteurs ». Dans la rubrique suivante nous essayerons de stigmatiser les actions publiques d'urbanisme et leurs acteurs.



## Conclusion partielle

Deux périodes essentielles marquent les politiques publiques de transformation urbaine au Congo. La politique coloniale visait la mobilisation de la force de travail pour la production. Cette politique a profondément influencé l'organisation urbaine. De ce point de vue, il y a eu une volonté faible de développer des politiques d'urbanisme très élaborées. La période d'après l'indépendance est marquée par l'absence d'une stratégie d'urbanisme clairement fixée. Beaucoup de mesures ont été prises mais, souvent sans actions concrètes. Cette réglementation sans assez d'autorité est souvent des simples mesures isolées dans des cadres sectoriels. L'intérêt général n'est pas encore perçu comme le produit d'une délibération et de négociation avec la participation des différents acteurs ou intervenants. L'état transfère des responsabilités parce qu'il n'a pas de moyens de les exercer ou parce que les ressources correspondantes sont insuffisantes, voire inexistantes. La mobilisation de plus en plus importante des populations autour de « *la gestion partagée* » peut être la conséquence d'une exigence urbaine en situation de déficit de citoyenneté.

## Chapitre sixième : LA PRECARITE DE LA VIE DANS LA VILLE HAUTE OUEST DE KINSHASA

Ce chapitre essaie de rendre compte du caractère précaire du cadre de vie dans la Ville Haute ouest, à la suite du manque de maîtrise du territoire. Pour comprendre la fragilité de la vie, le présent Chapitre n'a pas l'ambition de présenter tous les équipements d'infrastructure et de superstructure. Il se limite à l'examen des VRD (Voirie et Réseaux Divers) les plus importants. Car non seulement ils rendent le terrain constructible (sous réserve des règlements d'urbanisme), mais aussi ils lui confèrent la viabilité.

### ***6.1. Une voirie lacunaire et déficiente***

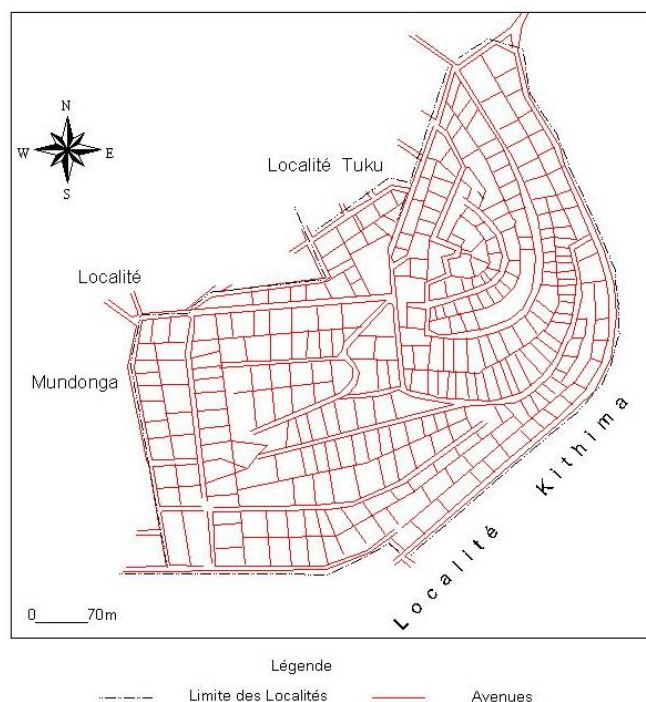
Les communes de Mont Ngafula et Ngaliema et Selembao ont dans l'ensemble un plan orthogonal caractéristique. Celui –ci facilite le repérage, la visibilité en ligne et la construction en blocs réguliers. Il ne présente pas beaucoup d'inconvénients ; comme l'affirme J. LABASSE (1966), « le système orthogonal est d'établissement aisé, il simplifie le lotissement, les dessertes de voirie ». Cependant, ce plan est déconseillé sur les versants à pentes fortes. Car dans ce cas l'adaptation à la topographie est difficile, d'autant plus que les accidents du relief s'accommodent facilement sur les avenues établies dans le sens de la pente. C'est ce que nous observons dans les espaces d'auto construction où presque toutes les avenues terminent généralement par un ravin.



**Carte 30 : La voirie à Ngaliema**

Suivant les courbes de niveau (Carte 30), la commune de Ngaliema présente un site collinaire ciselé par les vallées des rivières Lukunga, Ikusu, Binza, Lubudi et Mampeza, toutes d'orientation sud-nord. Les collines culminent dans le sud de la commune. Kinkusa à 500 mètres d'altitude et Binza à 548 mètres ont, pour cette raison été choisies pour l'établissement des antennes de radio (à Kinkusa) et de communication téléphonique (à Binza Pigeon). Ces infrastructures ont nécessité d'autres comme l'électricité, l'eau et les routes asphaltés. Par la suite ces collines ont été convoitées pour la construction des quartiers planifiés de haut standing, comme Pigeon et Ngomba Kinkusa autour desquels se sont installées des cités non planifiées précaire.

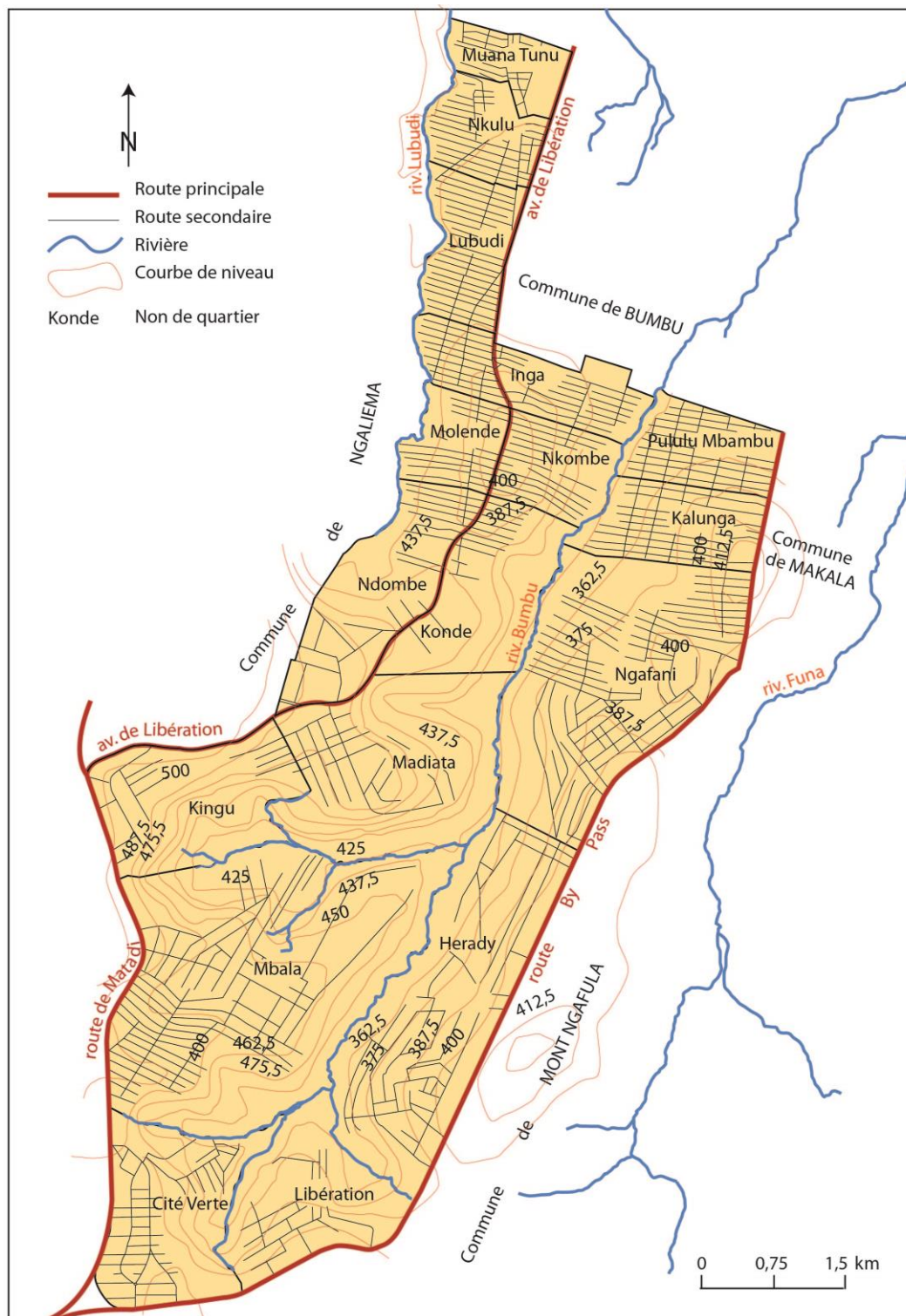
La route de Matadi située sur la ligne de partage des eaux constitue l'épine dorsale du réseau routier de la commune. Toutes les autres avenues s'y rattachent perpendiculairement en suivant l'inclinaison du terrain vers les vallées. Cette morphologie empêche la progression des avenues généralement tracées en damier, surtout lorsque la valeur de la pente augmente. En dépit de plan général, certains quartiers ou localités possèdent des plans radioconcentriques. Ceux-ci présentent des avantages sur les fortes pentes, car ils diminuent les accidents du terrain et réduisent le ruissellement concentré. C'est le cas de la localité Télécom (Carte 31), dans le quartier Ngomba Kinkusa et du quartier des Officiers militaires de Badiadingi, tout au sud de la commune.



**Carte 31 : Localité Télécom dans le quartier Ngomba Kinkusa, commune de Ngaliema**

La commune de Selembao a un plan essentiellement en damier. L'ensemble du réseau est déterminé par trois routes principales situées également sur les crêtes. L'avenue de la Libération sur la crête de la Lubudi et de la Bumbu, tandis que la route By Pass se trouve sur celle de la Bumbu et de la Funa. La route de Matadi qui est la limite de la commune au sud-ouest est construite sur la crête de la Lukunga et la Funa. Les avenues dans les différents quartiers établies en direction des pentes raides et sans collecteurs des eaux de ruissellement sont souvent interrompues et finissent en petites pistes piétonnes.





Source : WGS 84, Unité linéaire mètre, (Google earth, 2012). Réalisation : Hilaire KATALAYI, 2014

### Carte 32 La voirie à Selembao

L'organisation de l'espace dans les trois communes n'est pas uniforme de sorte que les avenues sont inégales (dimension, longueur, largeur). Les communes de Mont Ngafula, Ngaliema et Selembao comptent des avenues et rues qui constituent la voirie de

ces communes comme l'indique les cartes 31, 32 et 33. Ces avenues présentent une certaine hiérarchie. Trois groupes des voies donnent lieu à trois types de voiries : la voirie principale ou primaire, la voirie secondaire et la voirie tertiaire

### ***6.1.2. La voirie principale ou primaire***

Les voies principales ou primaires sont des voies qui permettent la communication avec les autres quartiers ou communes. A chaque type de voirie correspond un type de transport (Planche 21). Les voitures de luxe sont utilisées sur la voie aménagées goudronnée, ou au moins compactée. Les autobus de transport en communs urbain et suburbain sont consacrés aux communes éloignées du centre-ville. La voie carrossable est destinée à la liaison entre les localités et à la desserte des zones rurales utilisent généralement la moto et les véhicules à double traction pour faire face à la mauvaise qualité de route.



Le transport à moto sur la route Kinsuka - Lutende



Boulevard 30 juin vers Ngaliema



Le transport à vélo sur la route de Wasa (Mont Ngafula)



Transport en commun sur la route de Sanda (Mont Ngafula)

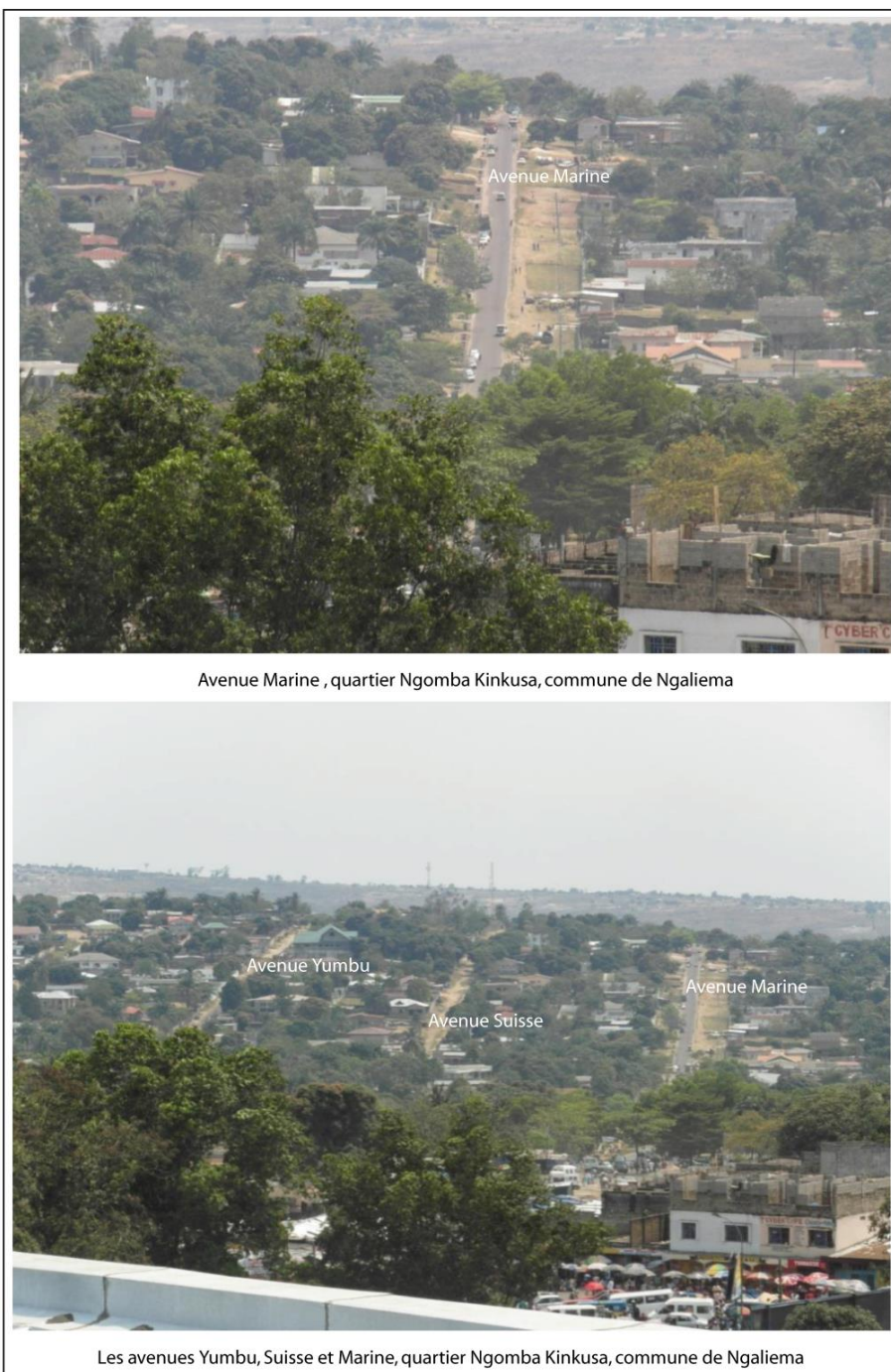
Source : Enquête, 2012

### Planche 21 : La voirie primaire dans la Ville Haute ouest

Les voies principales ou primaires sont des voies qui permettent la communication avec les autres quartiers. Beaucoup d'avenues revêtues dans les communes enquêtées le sont grâce aux initiatives individuelles des grands dignitaires et des occupants. Ainsi par exemple, l'avenue Masikita fut l'œuvre de Nzuzi wa Mbombo et Kazumba qui prolongera jusque sur l'avenue Ekila ; l'avenue Marine celle de



Kinzonzi Gbanda qui prolongera jusque sur Bikela, l'avenue Kimbangu celle de Mulumba Lukoji, l'avenue Luyeye, l'avenue Haut-Congo, l'avenue Allemagne qui devait servir d'accès aux installations du Centre de Retransmission Radio (CRR). Il s'agissait des interventions souvent égoïstes des autorités qui ménageaient leurs sorties et leurs entrées par rapport aux artères principales (Planche 15).



Source : Enquête, 2012

## Planche 22 : Les avenues bitumées à Ngomba Kinkusa

**Les avenues Marine (bitumée), Suisse et Yumbu (en terre battue) à Kinkusa (Ngaliema). L'avenue Marine a été revêtue grâce à la présence sur cette avenue de monsieur Kinzonzi alors ministre du gouvernement Mobutu. Les autres avenues du quartier comme Yumbu, et Suisse sur les photos sont en terre battue.**

Eu égard à ce qui précède, la répartition des routes revêtues et non revêtues est donc très inégale dans l'ensemble de la Ville Haute. Les cités planifiées comme Joli Parc, Anciens Combattants, Pigeon, (commune de Ngaliema) et Cité de la Colline (commune de Mont Ngafula) ont des avenues revêtues. Tous les autres quartiers ne disposent pratiquement que d'avenues ou pistes non revêtus. Il s'en suit que ces avenues non aménagées sont toujours attaquées par les eaux des ruissellements qui les détruisent par érosion régressive.

### ***6.1.3. La voirie secondaire et tertiaire***

La voirie secondaire continue l'orientation de la voirie principale asphaltée et leurs rues annexes vont dans la grande partie des quartiers ou commune. Ces voies secondaires ont presque les mêmes dimensions que les précédentes mais ne sont pas asphaltées. Ce qui rend l'accès et la circulation automobile difficiles.

La voirie tertiaire est constituée des ruelles en terre, souvent en mauvais état et recouvertes par une végétation. Cette voirie est caractéristique des localités périphériques. Ces avenues sont des bourbiers en saison de pluie et ensablées en saison sèche. Ceci rend l'accessibilité médiocre, sinon nulle pour les véhicules (Planche 16). Et dans la ceinture de ces quartiers les localités n'ont même pas d'avenues. Ce qui complique davantage la circulation et les échanges.



Rue à accessibilité médiocre dans le quartier Ndombe (Selembao)



Route de desserte Lembu-Imbu, via Wasa, Lofu, Ngandi Mbuku (Mont Ngafula)



Une vue du quartier Herady dans la commune de Mont Ngafula

Source : Enquête, 2012

### **Planche 23 : La voirie tertiaire dans la ville haute ouest**

**La voirie tertiaire est généralement en mauvais état par manque de service de maintenance. Les avenues qui séparent les îlots de parcelles sont trop étroites et les routes de dessertes des véritables bourbiers.**

Les routes de desserte concernent les espaces à vocation agricole de Mont Ngafula. En effet, cette commune totalise 118 km de routes de desserte agricole nécessitant de l'entretien. Les tronçons les plus importants sont (Carte 34):

1° Lemba-Imbu, via Wassa, Lofo, Ngandi et Mbuku

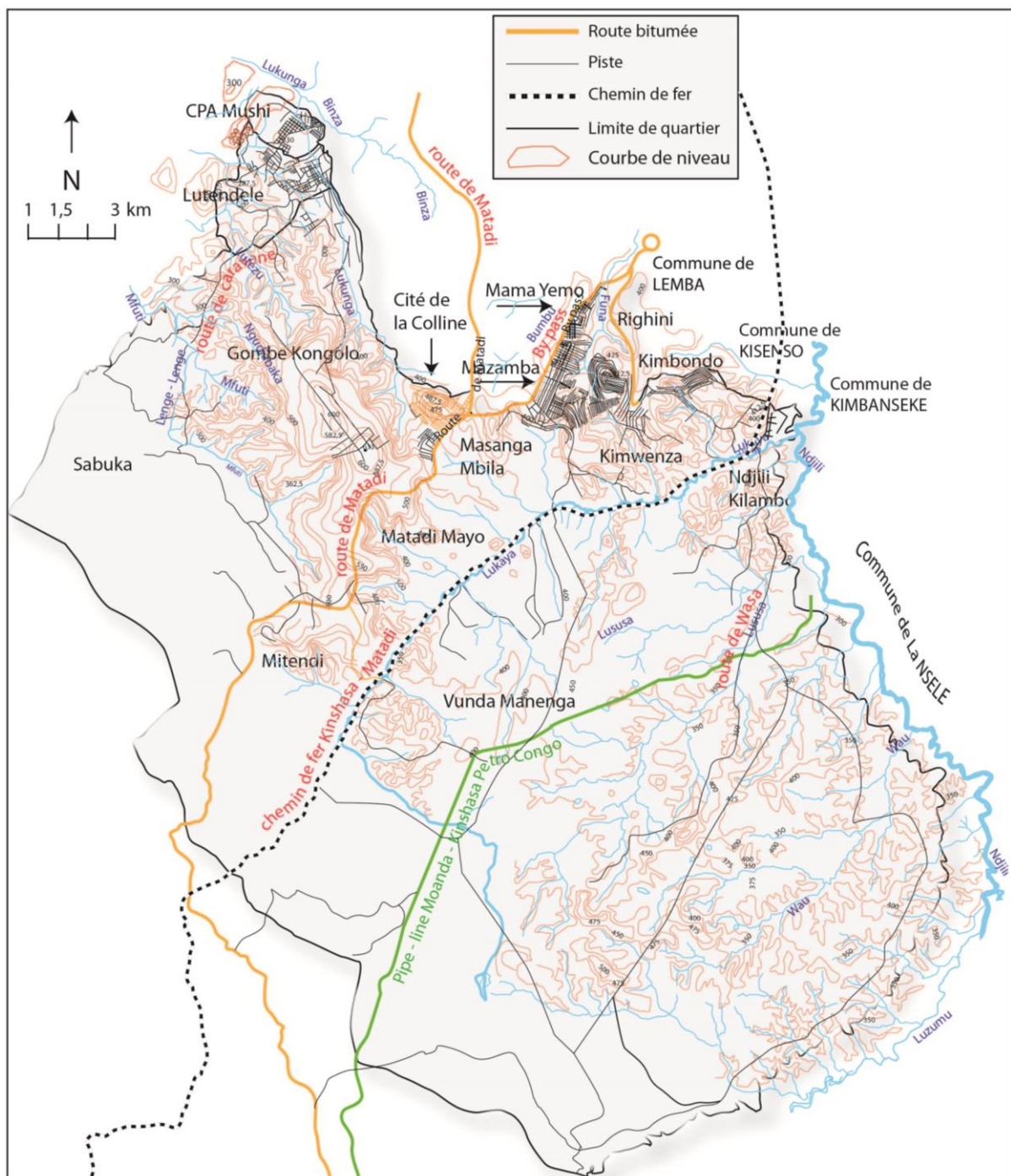
2° Kimwenza via Mbekama, Kindi-Bika et Mongala

3° Kimwenza via Kinsiona, Kiambu, Cimetière Kinsuka via Lutendele-Ngombe

4° Mitendi via Mangala Bubu et Mongala

5° N'Djili Brasserie via Mbolo et Manenga.





Source: Système de coordonnées: WGS384, UTM zone 33S, projection: Transverse Mercator, données terrain, 2011-2012, Google earth 2012. Réalisation: Hilaire KATALAYI, 2014

**Carte 33 : Routes et pistes importantes à Mont Ngafula**

L'état de ces routes est très mauvais. L'évacuation des produits agricoles pose beaucoup de problèmes. Pour cette grande étendue rurale, il n'y a que quatre ponts opérationnels dans la commune de Mont Ngafula :

- 1° un pont en liane sur la rivière N'Djili dans le quartier Vundamanenga ;
- 2° un pont sur la rivière Lukaya dans le quartier Kimwenza ;

3° un pont sur la rivière Lukaya dans le quartier N'Djili-Kilambo

4° un pont sur la rivière N'Djili (Photo 8) qui relie les communes de Mont-Ngafula et celle de la N'Sele dans le quartier N'Djili-Kilambo, mais dans un état de délabrement.



Source : KATALAYI, Enquête, 2012

**Photo 7 :** Le pont sur la rivière N'Djili relie les communes de Mont-Ngafula et N'Sele dans le quartier N'Djili-Kilambo

Certains ponts ne sont pas opérationnels, tel est le cas du pont sur la rivière Kisenso dans le quartier N'Djili-Kilambo qui devrait relier Mont-Ngafula à la commune de Kisenso dont les travaux débutés ont été suspendus faute de financement. L'évacuation des produits agricoles vers les centres de consommation peut-être facile si l'entretien de ces tronçons est assuré.

### **6.1.3. Les lacunes de la voirie dans la Ville haute ouest**

#### **A. La congestion croissante et les obstacles naturels**

L'accumulation de véhicules sur les voies principales entraîne une très faible vitesse et une diminution du débit dépassant la capacité de celles-ci. C'est le cas de la Route de Matadi, la Route de Kinsuka / Lutendele, By Pass, pour ne citer que ces voies. Ces accumulations, parfois baptisées d'*embouteillage*, provoquent la surconsommation et surtout des pertes de temps.

La concentration des administrations et des entreprises à Gombe en font l'unique centre métropolitain de la ville dont l'attractivité est inégalable (tableau 22 et 23). Le comptage réalisé au mois de septembre 2012 a observé le flux de véhiculés et permet d'estimer le flux de déplacements de voyageurs sur quelques points stratégiques de la Ville Haute ouest (Carte 35).

**Tableau 22 : Comptage des véhicules et Deux-roues de 6h à 10h et de 16h00 à 19h00**

**Point de comptage Selembao / UPN**

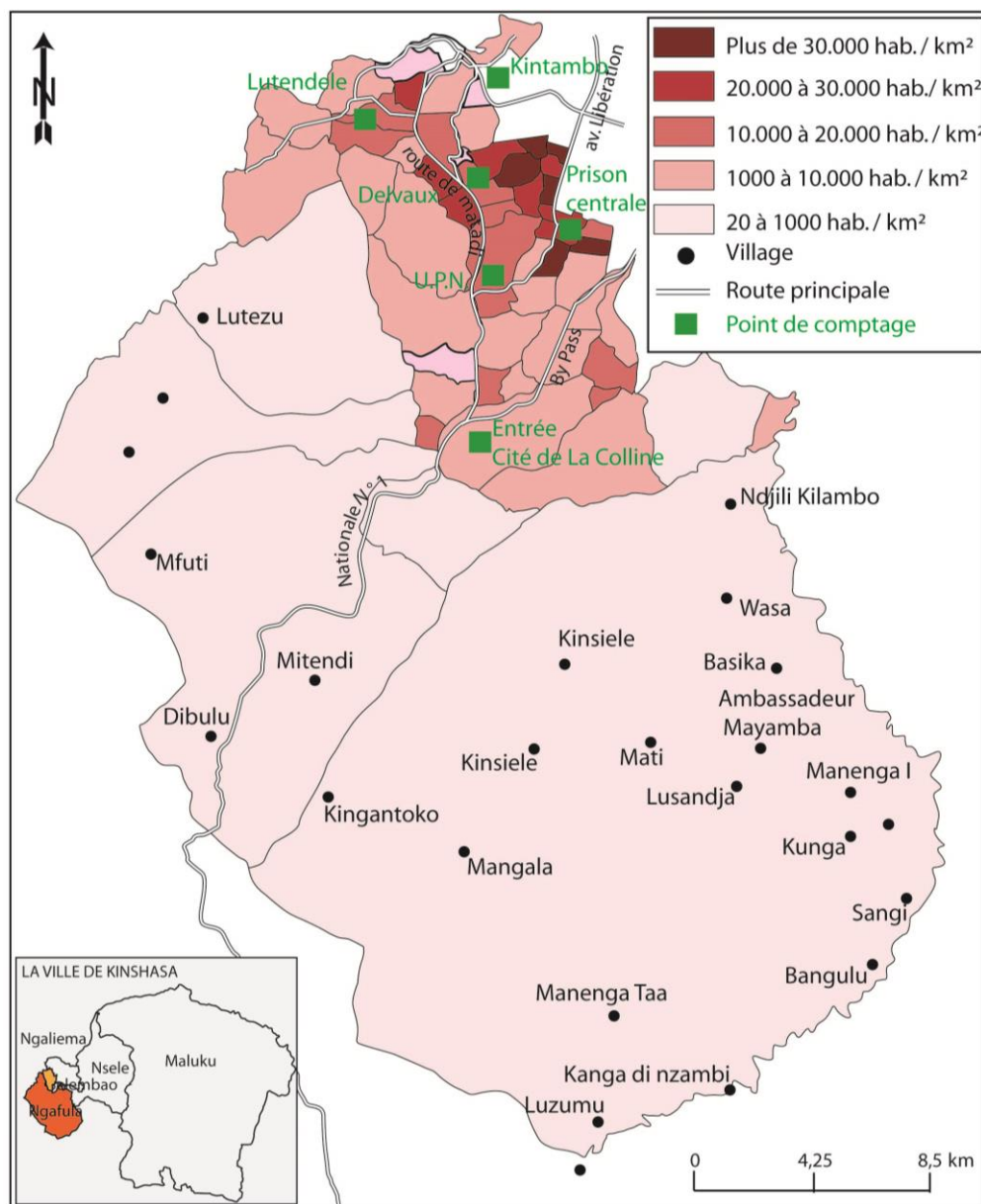
<b>Tranche horaire</b>	<b>Voyages véhicules</b>		<b>Deux roues</b>	
	<b>Aller</b>	<b>Retour</b>	<b>Aller</b>	<b>Retour</b>
<b>6h00-7h00</b>	544	383	58	31
<b>7h00-8h00</b>	494	305	47	35
<b>8h00-9h00</b>	454	390	45	56
<b>Total</b>	<b>1492</b>	<b>1078</b>	<b>150</b>	<b>122</b>
<b>16h00-17h00</b>	513	514	58	70
<b>17h00-18h00</b>	479	465	62	62
<b>18h00-19h00</b>	586	622	79	181
<b>Total</b>	<b>1578</b>	<b>1591</b>	<b>199</b>	<b>313</b>
<b>Total gén.</b>	<b>3070</b>	<b>2669</b>	<b>347</b>	<b>435</b>

**Tableau 23 : Point de comptage Delvaux / Centre-ville**

Tranche horaire	Voyages véhicules		Deux roues	
	Aller	Retour	Aller	Retour
<b>6h00-7h00</b>	1661	476	11	10
<b>7h00-8h00</b>	1266	424	15	13
<b>8h00-9h00</b>	1222	1002	13	15
<b>Total</b>	<b>6658</b>	<b>1902</b>	<b>39</b>	<b>38</b>
<b>16h00-17h00</b>	987	1022	13	15
<b>17h00-18h00</b>	1095	1140	10	11
<b>18h00-19h00</b>	1099	1090	9	17
<b>Total</b>	<b>3181</b>	<b>3252</b>	<b>32</b>	<b>43</b>
<b>Total gén.</b>	<b>9959</b>	<b>5084</b>	<b>70</b>	<b>81</b>

Source : Enquêtes, 2010





**Carte 34 :** Points de comptages des véhicules et deux roues dans la ville haute ouest

Fonctionnant comme une ville mono centrée, Kinshasa est donc confrontée à une congestion croissante de ses artères radiales, qui convergent vers un unique centre pour 10 millions d’habitants. La trame viaire donne l’impression d’une structure radio centrique inachevée, avec des radiales ne parvenant pas à rejoindre l’Avenue By Pass au sud, telle que l’Avenue Elengesa, et une absence de connexions tangentiels et de rocades.

Ainsi l’ouest et le sud-ouest de l’agglomération sont donc confrontés à une congestion croissante résultant de la sur-occupation du sol générée par l’autoconstruction qui a empêché le prolongement naturel des radiales vers le sud. Par

ailleurs, la carte de la Ville Haute ouest montre avec évidence les différents « blocs » urbains séparés par des barrières naturelles. Celles-ci sont constituées par les rivières, Mfuti, Ngudiabaka et Lutezu tout à l'ouest, Lukunga séparant la commune de Mont Ngafula et celle de Ngaliema, la rivière Bumbu divisant du nord au sud la commune de Selembao, tandis que Lubudi en constitue sa limite orientale. Au sud, c'est la grande rivière Lukaya qui forme la limite de l'agglomération urbaine, alors qu'officiellement, la limite sud de Kinshasa est placée à la rivière Luzumu, à environ 30 à 40 km à vol d'oiseau. Ce qui veut dire que près de la moitié de la Ville Haute est constitué de cette partie rurale parsemée des villages sans connexion substantielle avec l'agglomération urbaine.

Pour la population de la Ville Haute ouest, le contournement de la ville-centre reste problématique. La seule possibilité pour rejoindre l'agglomération Est (Ndjili, Kimbanseke...) sans passer par le centre-ville est de contourner la ville par le sud en empruntant la Route de Matadi et l'Avenue de la Foire via Binza Pigeon sur plus de 20 Km. La Zone contournée par ces deux routes principales comprend plus de 3,5 millions d'habitants du nord au sud. (Voir carte). L'autre option reste de parcourir l'avenue Kasa-vubu depuis Kintambo Magasin et rejoindre l'Avenue Bongolo vers le Boulevard Lumumba. Ces axes tangentiels n'en restent pas moins congestionnés à cause de leur étroitesse au regard de la densité de population que l'on retrouve de part et d'autre des avenues.

### ***B. Manque d'une politique soutenue et maintenance des infrastructures et équipements***

Le pouvoir public règle la crise de transport par des opérations très ponctuelles (comme des dons de bus des Bailleurs de fonds) ne résolvant en rien les problèmes structurels. La plupart de ces bus sont hors d'usage à moyen terme, à cause du manque de pièces de rechange, de la mauvaise qualité de voirie et de l'absence de maintenance. Entretemps, la population de la métropole de Kinshasa ne fait que croître pendant que les infrastructures services ne sont pas accessibles aux populations. Cet écart de croissance explique la dégradation continue des conditions de déplacements à Kinshasa. En effet, La croissance de la population (environ 9% par an, depuis ces deux dernières décennies) est nettement supérieure à la croissance de la population au niveau national (estimée entre 3 et 5 % par an).

Cet intervalle de croissance entre les deux types économiques (milieu rural et milieu urbain), confirme l'attractivité de la ville par rapport au milieu rural. Cette tendance et cette attractivité correspond à une tendance mondiale. Il est donc urgent de penser à une mise en place de mécanismes de financements alternatifs ou complémentaires pour mieux fournir des moyens mobilisables sur le moyen et le long terme.

### ***C. Le système D et ses externalités***

Comme dans toutes les métropoles africaines, le secteur privé est important. Les services de transport urbain sont fournis par les opérateurs du secteur privé, la plupart du temps propriétaire d'un seul véhicule, mise en location opérationnelle à un chauffeur, responsable de la collecte des recettes. Ceci produit plusieurs effets induits négatifs, involontaires, démontrés par une étude récente de la Coopération Technique Belge (CTB, 2011), en collaboration avec l'Agence congolaise de Consultation et d'Ingénierie (ACI). Il s'agit de l'inadéquation du réglementaire, difficulté pour des opérateurs privés de financer des flottes de bus importants, gestion des services par cash (pas de titre de transport). Cette forme d'exploitation, si elle a l'avantage de fournir des services de transport aux populations, génère cependant des externalités importantes : pollution, accidents, faible qualité des services fournis, fréquences aléatoires, pour ne citer que les principaux. Pour illustrer ces propos, les Kinois ont baptisé d'« Esprit de mort », les autobus fatigués et qui causent à longueur de journée des accidents à travers la ville. La planche 18 témoigne du désordre dans le transport en commun à Kinshasa.



Radio Okapi/ Ph

Bus de transport en commun " 207 " sur le Boulevard du 30 juin



Fils d'attente dans les arrêts de bus



Receveur debout sans siège (UPN Ngaliema)

Source : Enquête, 2012

## Planche 24 : « Esprit de mort », un bus de transport en commun

**Les vieux bus Mercedes « 207 » (Photo 1), n'a pas d'horaire, ni ligne de service précise. Toujours plein à craquer ne se ferme pas et son Receveur est souvent debout à la quête des clients (Photo 3). Ce bus est donc habituellement à la base de beaucoup d'accidents, si bien qu'il est appelé dans le jargon kinois « Esprit de Morts »**

## **D. Chevauchement des intervenants**

Le tableau suivant reprend les textes de loi, Ordonnances et Arrêtés portant organisation, par les différents intervenants ou Ministères (Tableau 24).

**Tableau 24 : Quelques textes de loi portant organisation du secteur de transport à Kinshasa**

<b>N°</b>	<b>Ordonnance/Arrêté</b>	<b>Portant/ concerne</b>	<b>Entête Responsable</b>	<b>Service d'Exécution</b>
<b>01</b>	Ordonnance n°62-181 du 25 avril 1958	Fixant les conditions techniques auxquelles doivent répondre les véhicules affectés aux transports des personnes	Transport et voies de communication	Division urbaine de transport
<b>2</b>	Ordonnance n°62-260 du 21 août 1958	Fixant les conditions générales d'exploitation des services de transport des personnes par véhicules	Transport et voies de communication	Division urbaine des transports et voies de communication
<b>3</b>	Ordonnance n°62-261 du 21 août 1958	Déterminant les conditions auxquelles sont soumis dans un but de sécurité, les conducteurs de véhicules automobiles affectés au transport des personnes	Transport et voies de communication, Finances, Intérieur	Commission Nationale de Prévention Routière (CNPR), Division urbaine de transport et voies de communication CONADEP Société Nationale d'assurance (SONAS), Police Spéciale de roulage
<b>04</b>	Ordonnance n°62-262 du 21 août 1958	Relative aux transports des personnes et assurances	Transport et voies de communication, Finances, Intérieur	Division urbaine de transport et voies de communication, SONAS, Police

				de roulage
<b>05</b>	Ordonnance n°62-263 du 21 août 1958	Portant règlement sur la police de l'exploitation, des services des transports des personnes	Transport et voies de communication, Finances, Intérieur	Division urbaine de transport et voies de communication, SONAS, Police de roulage
<b>06</b>	Ordonnance n°62-264 du 21 août 1958 Transport rail	Relative au transport des personnes par véhicules automobiles Règlement relatif aux autorisations	Transport et voies de communication, Finances, Intérieur	Division urbaine de transport et voies de communication, Division d'exploitation des produits pétroliers
<b>07</b>	Décret du Roi souverain du 10 octobre 1903	Relatif à la police des chemins de fer	Transport et voies de communication	Société Commerciale des Transports et Ports (SCTP, ex-ONATRA/CFU)
<b>08</b>	Ordonnance n°82/TP du 18 septembre 1958	Règlementant la signalisation des passages à niveau	Transport et voies de communication	Société Commerciale des Transports et Ports (SCTP, ex-ONATRA/CFU)
<b>09</b>	Ordonnance n°41-66 du 13 Février 1954	Imposant aux exploitants des gares, l'obligation de clôturer leurs installations	Transport et voies de communication	Société Commerciale des Transports et Ports (SCTP, ex-ONATRA/CFU)
<b>10</b>	Décret-loi du 21 mars 1961	Relatif aux prix reconnaissant au Ministère de L'Economie Nationale la prérogative de fixer le prix des transports publics	Ministère de l'Economie Nationale	Commission tarifaire interministérielle
<b>11</b>	Ordonnance n°78-022 du 30 août 1978	Portant nouveau code de la route	Transport et voies de communication, Finances et Intérieur	Division urbaine des transports et voies de communication Commission Nationale de Délivrance des Permis de conduire

				(CONADEP), SONAS, Police Spéciale de roulage
12	Loi n°04/015/ du 16 Juillet 2004	Fixant nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participation ainsi que leurs modalités de perception	Transport et voies de communication	Division urbaine des transports et voies de communication
13	Arrêté Ministériel n°409/CAB/TG/002/98 du 07 janvier 1998	Portant réglementation du contrôle technique des véhicules automobiles et des remorques en circulation en RDC	Transport et voies de communication	Division urbaine des transports et voies de communication
14	Arrêté du Gouverneur de la Ville Province de Kinshasa	Portant fixation du tarif des transports en commun et des courses en voitures taxi.	Gouvernorat de la Ville Kinshasa	Division urbaine des transports et voies de communication, Division Urbaine de l'Economie
15	Loi n°04/015 du 16 juillet 2004, chapitre XVII	Fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participation ainsi que leurs modalités de perception	Transport et voies de communication	Société Commerciale des Transports et Ports (STP, ex- ONATRA/CFU)
<b>Autorités de régulation</b>				
<b>N°</b>	<b>Dénomination</b>		<b>Activités de régulation</b>	
01	Ministère des Transports et communication		<ul style="list-style-type: none"> <li>Conduire la politique des transports définie par le Gouvernement</li> <li>Développer tous les moyens</li> </ul>	

		des transports et des équipements publics <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborer les textes de lois et la réglementation</li> <li>• Assurer la responsabilité des investissements</li> <li>• Fixer les normes en matière de tarification et l'autre aspect d'exploitation ainsi que les dispositions techniques et de fonctionnement des services</li> </ul>
<b>02</b>	Ministère des infrastructures, Travaux Publics et reconstruction	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la construction et l'entretien des infrastructures routières au niveau de la voirie urbaine par l'Office des voiries et drainage (OVD) et au niveau d'aménagement urbain et du plan de transport urbain par le Bureau d'Etudes et d'Aménagement Urbain (BEAU)</li> </ul>
<b>03</b>	Ministère des Finances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procéder à l'immatriculation et à l'assurance des véhicules routiers et ferroviaires par sa direction des contributions.</li> </ul>
<b>04</b>	Ministère de l'Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procéder à la fixation des tarifs par la commission tarifaire interministérielle</li> </ul>
<b>05</b>	Ministère de Budget	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budgétiser les investissements en utilisant les textes juridiques sur le marché public</li> </ul>
<b>06</b>	Ministère de plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechercher les financements auprès des Bailleurs de fonds en faveur des projets des transports retenus par le Gouvernement dans son budget d'investissement.</li> </ul>
<b>07</b>	Ministère de l'Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir la politique de distribution des produits pétroliers et accorder des autorisations de transport des produits</li> </ul>
<b>08</b>	Ministère de l'Intérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer par le biais de la police spéciale de rouge, au contrôle de l'application du nouveau code de la route</li> </ul>

Source : Coopération Techniques Belge (2011), Etude du Plan de Mobilité de Kinshasa, Kinshasa, 110 p.



Par manque de planification, les interventions des ministères restent isolées. Et pourtant il existe beaucoup de textes de réglementation du transport urbain. La faiblesse de ces politiques reste alors la dispersion des efforts et même des moyens. Sur terrain, le frottement des différents services liés à ces ministères fragilise la crédibilité du pouvoir public et un manque de confiance de la part des contribuables. Les ministères qui interviennent sur les questions relatives au transport urbain sont :

- Ministère des transports et voies de communication ;
- Ministère des infrastructures, travaux Publics et reconstruction ;
- Ministère des finances ;
- Ministère de l'énergie,
- Ministère de l'intérieur,
- Et le Gouvernorat de la ville de Kinshasa.

Les matières couvertes par ces différents intervenants portent sur la sécurité et la sureté sur la voie publique, l'accès et l'exercice de la profession de transporteur routier, la classification et les normes de construction des routes, l'aménagement des véhicules, le contrôle technique des véhicules, le permis de conduire, la tarification des transports, le temps de conduite et le repos des conducteurs, le transport de marchandises dangereuses, le transport pour compte propre.

Plusieurs études, comme *le Document de Stratégie de la Croissance et de la Réduction de la Pauvreté* (DSCR), l'Annuaire 2010-2011, sur le *Profil de l'enseignement technique et de la formation professionnelle en République Démocratique du Congo* etc., sont restées des plans tiroirs à cause de cet éparpillement des efforts qui a induit l'extinction de la cohérence. A titre d'exemple, les études du BEAU réalisée avec la collaboration de la coopération française n'ont jamais été exécutées à cause d'inefficacité par éparpillement entre ce bureau et la Division urbaine de transport, dépendant du Ministère des Travaux Publics et Reconstruction.

## **6.2. Analyse des réseaux**

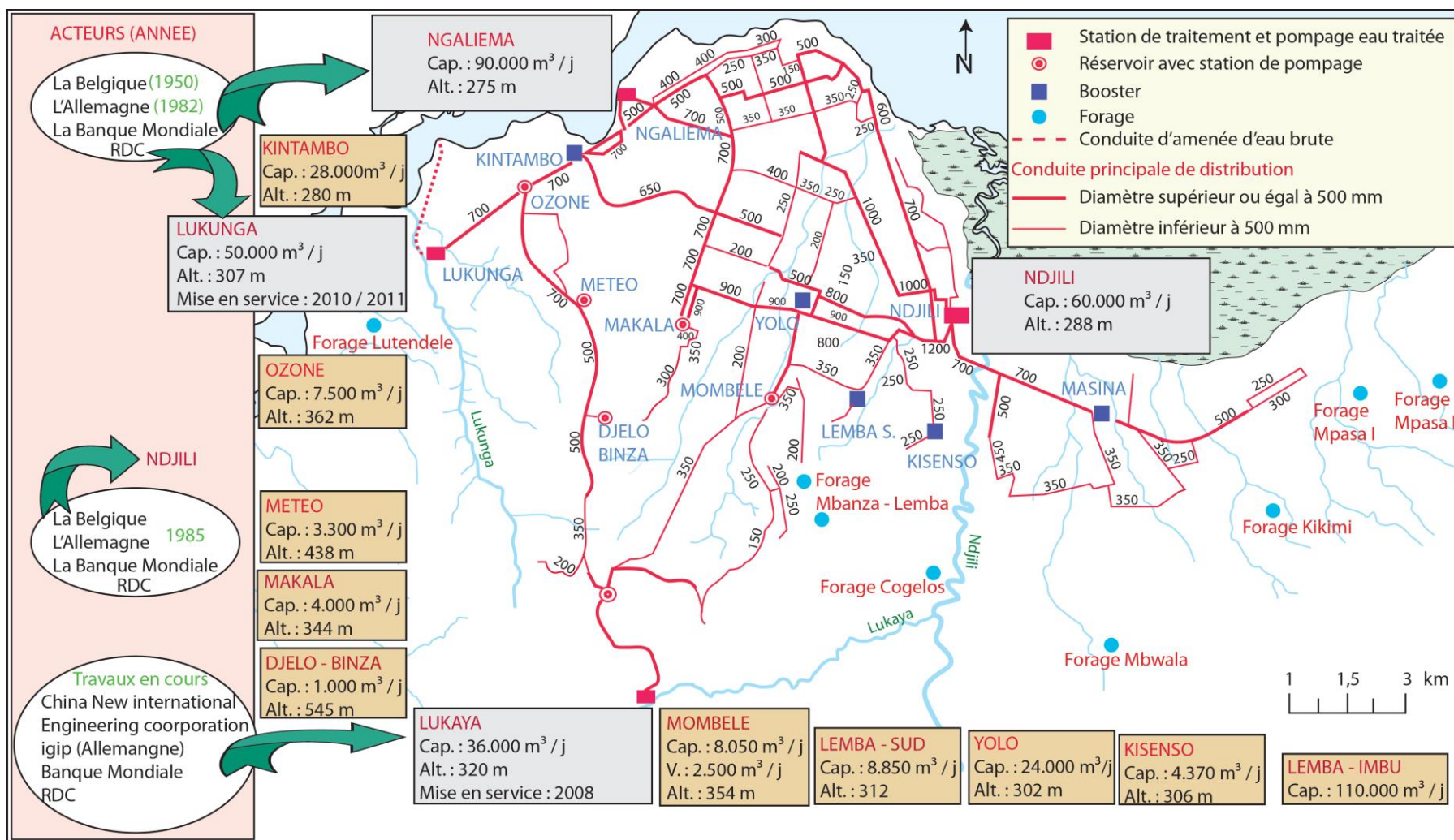
### **6.2.1. Un réseau d'adduction d'eau désuet et insuffisant**

La non maîtrise de l'eau est un élément important pour comprendre la précarité de la vie dans la ville de Kinshasa en général et dans la Ville Haute ouest en particulier. Pour ce faire, cette rubrique expose d'abord l'état des lieux du système d'alimentation

en eau potable de la ville de Kinshasa et en suite la débrouille de la population des quartiers à habitat non planifié précaire.

### ***A. Le système d'alimentation en eau potable de la ville de Kinshasa***

Le système d'alimentation en eau potable est très étendu : plus de 30 km d'est en ouest et 15 km du nord au sud. Ces caractères sont liés à la taille de l'agglomération qui compte environ 9,5 millions d'habitants, à l'éclatement de l'urbanisation et à la faible densité du tissu urbain. Les sources exploitées pour l'alimentation en eau potable de la ville de Kinshasa sont presque exclusivement superficielles, et proviennent du fleuve Congo et de ses affluents rives gauche (la Ndjili, et la Lukunga) et de la rivière Lukaya (Carte 36).



Sources : Enquêtes, 2012 ; BCEM (Société Française d'Ingénierie, 2006) ; fond de carte IGC, Réalisation Hilaire KATALAYI, 2014

**Carte 35 : Système d'alimentation en eau potable à Kinshasa**

La ville de Kinshasa possède actuellement six stations de traitement et pompage d'eau traitée. Les deux premières furent localisées le long de la rivière Lukunga (commune de Ngaliema) et dans la baie de Ngaliema. La durée d'exploitation de ces stations et de leurs conduites de pompage, dans les conditions normales avaient été prévue pour trente ans. Vers 1985, une troisième station fut construite sur la rivière Ndjili (commune de Limete) pour suppléer aux deux premières stations devenues trop vieilles. Elle assure actuellement les 2/3 de l'alimentation de la ville de Kinshasa. Les travaux étaient financés par la Belgique, en 1971 et par l'Allemagne en 1982. Maratho et Trefon affirment que : «Ce fractionnement fantaisiste résulte de la politique menée par Mobutu, soucieux de manipuler les aides financières octroyées par les pays occidentaux de manière à en diversifier autant que possible les ressources » (Maratho, op. cit).

Trois autres stations seront construites : l'une à Maluku, puis à Kinkole et en suite à Mitendi. IL faut ajouter que la Banque mondiale finança également un projet de réhabilitation de deux toutes premières stations, en les équipant de tuyaux d'un diamètre supérieur, mais ces travaux furent stoppés en 1997, quand la Banque mondiale interrompit ses relations avec le gouvernement post-Mobutu.

On le voit, compte tenu de toutes ces difficultés, les quantités d'eau produites et distribuées par la REGIDESO sont insuffisantes par rapport aux besoins de la ville. On estimait qu'un tiers seulement des kinois disposait d'eau courante dans leurs foyers, soit bien moins que le chiffre estimé, en 1986, à 50% (RDC/PNUD, 1998). Comme la distribution journalière effectuée en 1991 par la REGIDESO au départ de six stations de pompage était stabilisée autour de 400.000 m<sup>3</sup> (REGIDESO, 1998), des stations relais furent placées le long du réseau de distribution pour renforcer la pression. Cependant, l'offre en eau n'a jamais satisfait la demande, entretemps les besoins grimpaient.

La REGIDESO décida d'implanter d'autres stations de pompage pour augmenter la production. Celle-ci était estimée en 2005 à une moyenne de 347.000 m<sup>3</sup>/jour, dont 98 % est fourni par les 3 usines de Ndjili, Ngaliema et Lukunga. Avec la reprise des travaux (Planche 15) de la Lukaya, bientôt une quatrième grande usine avec six pompes (Photo 9) va avoir le jour. Actuellement, deux pompes seulement sont en fonctions.



Source : Enquêtes, 2012

**Photo 8 :** Les pompes de la nouvelle station de captage des eaux de la Lukaya

Les travaux de la Lukaya se situent dans le cadre du projet d'alimentation en eau potable du secteur ouest de la ville de Kinshasa, qui était prévu à l'horizon 2012. Ce projet envisageait des ouvrages suivants : un nouveau captage du fleuve Congo à Kinsuka, une nouvelle conduite d'adduction d'eau brute DN<sup>41</sup> 700, longueur : 7 km ; une nouvelle usine de Lukunga 2, capacité : 50.000 m<sup>3</sup>/j ; une nouvelle citerne d'eau traitée de 20500 m<sup>3</sup> ; une nouvelle conduite de refoulement d'eau traitée DN 700, longueur : 8 km ; un nouveau réservoir de 10.000 m<sup>3</sup> sur le site Anuarite, un nouveau réseau de distribution totalisant 23.075 m, de diamètre allant de 100 à 900mm ; un nouveau branchement particuliers : 18.000 unités et des nouvelles bornes fontaines à construire : 23 unités. Le tableau 25 reprend l'ensemble de stations, les booster et quelques forages.

<sup>41</sup> **DN** : est un sigle désignant le Diamètre Nominal défini notamment dans la norme internationale.

**Tableau 25 : Identification des usines et forages de production d'eau à Kinshasa**

USINE				BOOSTER			RESEVOIR AVEC STATION DE POMPAGE		
	Cours d'eau	Livraison par jour (m³)	Attitude (m)		Livraison par jour (m³)	Attitude (m)		Livraison par jour (m³)	Attitude (m)
<b>NDJILI</b>	riv. Ndjili	60.000	288	Yolo	24.000	302	Mombele		
				Lemba Sud	8.850	312			
				Kinsenso	4.370	306			
				Masina	-	-	Makala	4.000	344
<b>NGALIEMA</b>	fleuve Congo	9.000	275	Kintambo	-	-			
<b>LUKUNGA</b>	Riv. Lukunga	50.000	307	-	-	-	Météo	3.300	438
							Djelo B.	1.000	545
<b>LUKAYA</b>	RIV. LUKAYA	36.000	320				CEBO	-	-
<b>MALUKU</b>	Fleuve Congo	3.000	-						
<b>MITENDI</b>	Source	1.700	-						
<b>FORAGE</b>									
<b>LUTENDELE</b>									
<b>MBANZA LEMBA</b>	forage	2.400							
<b>CNPP</b>	forage	2.160							
<b>KIKIMI</b>	forage	-							
<b>MBWALA</b>	forage	-							
<b>MPASAI</b>	forage	-							
<b>MPASAI II</b>	forage	-							

Source : Enquête, 2012 ; REGIDESO, 2010





Source : Enquête, 2012

### Planche 25 : Les stations de captage de l'eau dans la ville haute ouest

Trois stations de captage d'eau desservent la Ville haute. L'une sur la Lukaya et dont la construction vient de reprendre après les pillages de 1991-1992 ; les deux autres se trouvent sur le fleuve. Le service d'approvisionnement devient de plus en plus difficile si bien qu'un camion citerne d'approvisionnement ponctuel est mis à la disposition des quartiers non encore raccordés.



Mis à part les travaux de la Lukaya, un autre chantier est en cours à Ngaliema. Il s'agit du projet de réhabilitation de l'usine d'eau potable, dont les travaux sont financés actuellement par l'Agence Japonaise de Coopération Internationale et qui contribuera à améliorer la situation des populations des quartiers de Ngaliema, Gombe, Kasa-Vubu, Ngiri Ngiri, Bumbu, Selembao, Badalungwa, Kintambo, Lingwala, Kinshasa et Barumbu.

Construite autour des années 1950 sur les vestiges des puits de démanganisation et de déferrisation de l'UTEXAFRICA, l'usine de Ngaliema pompe l'eau du Congo entre les 2 biefs Gombe et Makelele (Basoko) (tronçon du fleuve Congo entre ces deux affluents). Elle est donc située en aval du port de Kinshasa qui s'étale sur environ 1265 mètres de quai. Sa production qui est aujourd'hui de 80.000m<sup>3</sup>/jour pourrait passer à 110.000m<sup>3</sup>/jour après la réhabilitation.

La production actuelle des usines est sujette à des fortes fluctuations en raison des aléas d'exploitation (coupures de courant, contraintes d'exploitation des ressources à certaines périodes : crues, transport solide pour les rivières, difficultés de pompage en période d'étiage du fleuve Congo). De manière générale, les installations de production travaillent systématiquement en surcharge. Les installations de traitement ont globalement souffert du manque de moyens en matière de répartition et maintenance, ce qui se traduit par un fonctionnement dégradé qui augmente les risques vis-à-vis de la qualité des eaux traitées. Le système de distribution est équipé de cinq stations de pompage et six boosters. Ces installations de pompage travaillent globalement dans des conditions instables du fait du déficit actuel de production et des fluctuations de la demande, ce qui provoque une fatigue accrue des équipements d'exploitation du fait de la vétusté des équipements.

Les réservoirs font office de bache de reprise<sup>42</sup> pour les stations de pompage qui elles, alimentent le réseau de distribution. Or aujourd'hui, la situation de déficit a pour effet que les volumes des réservoirs sont très sous utilisés par manque d'eau et de ce fait ne joue plus leur rôle de régulation. Le réseau de distribution totalise un linéaire estimé à 3.800 km, dont 210 km de réseau secondaire (de 150 mm à 250 mm inclus), le reste

---

<sup>42</sup> **Bâche de reprise** : est une solution technologique retenue pour l'alimentation en eau potable, par le transport de l'eau à une altitude supérieure. En effet, il s'agit d'un réservoir intermédiaire pouvant aussi être nommé bassin tampon. L'eau ainsi mobilisée est de l'eau brute c'est-à-dire n'ayant pas subi aucun traitement physico-chimique depuis son prélèvement. Elle est ensuite envoyée de manière gravitaire vers une usine de traitement de l'eau potable. L'eau devenue potable est alors stockée dans un autre réservoir qui permet généralement une alimentation gravitaire des différents usagers (population et industrie)

étant constitué par les réseaux tertiaires et branchements. Le réseau est globalement vétuste, la moitié des canalisations a plus de 30 ans d'âge. Les canalisations en acier galvanisé en acier corrosion importante.

Sur le plan structurel, le réseau de distribution manque de canalisations secondaires permettant d'acheminer l'eau jusqu'aux secteurs de distribution. Les conséquences de cette situation sont :

- un service déficient dans les quartiers populaires anciens du nord et du centre du fait de l'incrustation des canalisations tertiaires ;
- une pénurie accentuée dans les quartiers périphériques de l'ouest, du sud et de l'est qui découle principalement du déficit de production.

Au total, l'expansion de la ville a provoqué une croissance évidente de la demande en eau potable. Le système original n'arrive plus à satisfaire les besoins actuels, surtout que le réseau de nouvelles stations de pompage et de tuyauteries n'a jamais été réellement étoffé de façon à l'adapter aux nouvelles réalités. Mis à part quelques investissements des bailleurs internationaux, le système de distribution actuel demeure largement l'héritage du développement urbain entrepris par les belges à l'époque colonial. En conséquence, les quantités d'eau produites et distribuées par la REGIDESO sont très en dessous des besoins de la ville. En 1990, les besoins estimés étaient de l'ordre de 1.200.000 m<sup>3</sup> d'eau par jour, tandis que ces estimations journalières grimpaient à 2.400.000 m/jour au passage du millénaire (TREFON, T., 2004). La REGIDESO avait projeté d'implanter trois nouvelles stations de pompage afin d'augmenter et de renforcer la production: une sur la Lukaya, une sur la Lukunga et une autre sur le fleuve. Mais ces projets n'ont pas été exécutés à cause de des pillages (1991 et 1994) et la pauvreté que connaît le pays actuellement, surtout sur le plan monétaire, et qui rendent difficile l'accès à l'eau et l'électricité pour les ménages.

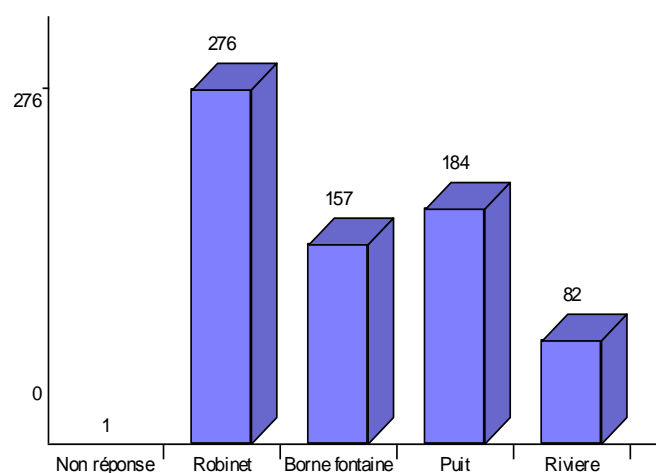
Selon Unicef (2001) 89 % de la population accède à l'eau potable, alors que la norme internationale fixe l'accès à 100 % à l'eau de qualité (DSCR<sup>43</sup>, 2006). La situation actuelle du système d'alimentation en eau potable se caractérise par une dégradation nette des conditions de service depuis plus d'une dizaine d'années qui s'explique par le fait que la capacité de production n'a pas évolué alors que la population a continué à croître. Il y aurait ainsi 1,5 millions d'habitants sans accès au

---

<sup>43</sup> DSCR<sup>43</sup> : Document de Stratégie de la Réduction de la Pauvreté

réseau de distribution de la Régie de distribution d'eau (PMURR<sup>44</sup>, 2006), l'Oxfam estimait déjà en 2001 à deux millions le nombre de Kinois qui n'ont pas accès au réseau de la REGIDESO (Oxfam/Great Britain, 2001 :31), ce qui représente plus du quart de la population urbaine de l'agglomération de Kinshasa. Cette situation est très inquiétante dans les quartiers à habitat non planifié et précaire. La rubrique suivante présente la situation de l'alimentation en eau de boisson dans la Ville Haute ouest.

### **B. L'alimentation en eau de boisson dans la Ville Haute ouest**



**Figure 22 :** Source d'approvisionnement en eau de boisson dans la Ville Haute ouest

La figure 23 indique que 40 % de la population des quartiers enquêtés a pour source d'approvisionnement en eau le robinet, 22,4 % de la population est alimenté par borne fontaine, 26,3 % utilise le puits et 11,7 % descend à la rivière ou à la source. Cependant, si l'on considère que le robinet et la borne fontaine ne sont pas approvisionnés tous les jours de la semaine et de la même façon pour tous les quartiers, il y a lieu de préciser que pour les populations de la colline le puits, la rivière ou la source restent les modes d'approvisionnement les plus utilisés. Car tous ces quartiers en hauteur subissent des coupures constantes (*délestage*), organisées par l'agence officielle obligée forcément d'être « *un fournisseur chiche*<sup>45</sup> ». Pour étayer cette affirmation, une analyse a été menée sur le réseau partant de la station de pompage de Météo, alimentant

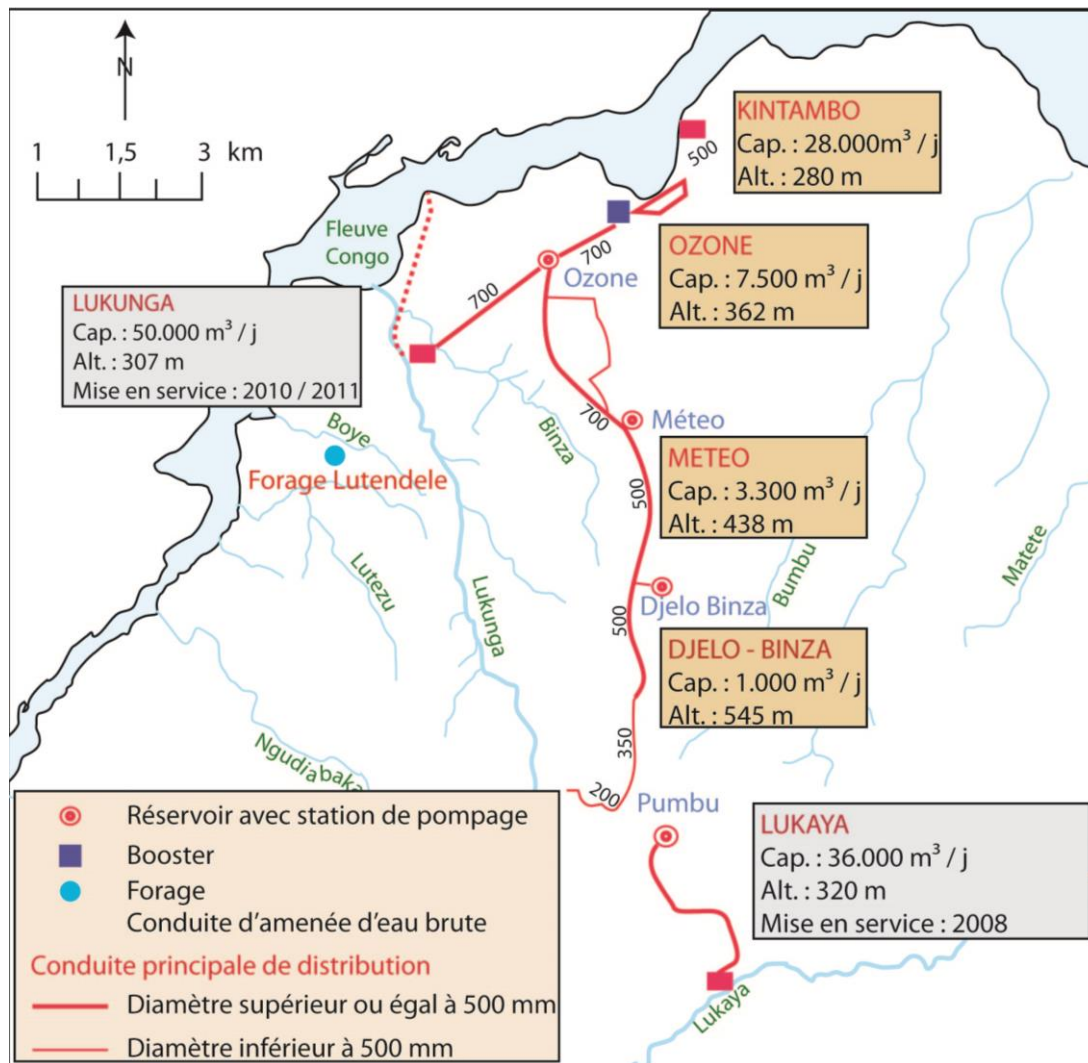
<sup>44</sup> PMURR : Programme Multisectoriel Urgence pour la Réhabilitation et la Reconstruction

<sup>45</sup> « *Un fournisseur chiche* » : terme emprunté de Théodore Trefon et d'Angélique Maractho pour expliquer la stratégie de la REGIDESO (*délestage*) qui consiste à fournir l'eau dans les différents quartiers, soit certains jours prédéfinis de la semaine, soit quelques heures au cours d'une journée. Tout cela pour faire face à l'incapacité de l'Agence de pouvoir approvisionner tous les abonnés à la fois.

les zones basses pressions et hautes pressions jusqu'aux zones de consommateurs, c'est-à-dire les quartiers Punda, Bangu, Binza Météo, Binza Pigeon, Ngomba-Kinkusa et Bumba (KATALAYI H. et LUNGONZO E., 2012).

#### 1°. Le service d'approvisionnement par délestage : le cas de la station de Météo

L'eau consommée par la population de la colline de Kinkusa provient de la rivière Lukunga, affluent du fleuve Congo. Cette eau de surface très turbide est refoulée au complexe industriel de production d'eau potable en vue d'être traitée. L'eau produite à l'usine de la Lukunga est refoulée par une conduite DN 700 sur le réservoir de la station de pompage de l'Ozone (7500 m<sup>3</sup>), qui refoule à son tour à l'aide de deux groupes électrogènes vers la station de repompage de Météo (3.300 m<sup>3</sup>) par une conduite DN 700 pour remplir ses deux réservoirs de haute pression, destiné à desservir les quartiers Pigeon, Ngomba-Kinkusa et Bumba. Le réservoir de Djelo-Binza d'une capacité de 1000 m<sup>3</sup> pour la basse pression afin de fournir les quartiers Punda et Météo (Carte 37).



Source : KATALAYI, Enquêtes, 2012

**Carte 36 : L'usine de Lukunga et ses stations de reprises**

La colline de Kinkusa étant dans la zone de haute pression, l'eau est refoulée depuis la station Météo par une conduite DN 500 pour atteindre les quartiers à servir, à l'aide de trois groupes électriques qui fonctionnent en moyenne 5 heures par jour. Dans cet exemple, c'est la zone haute qui nous intéresse. Elle utilise trois moteurs électriques qui assurent le transport de l'eau jusqu'aux utilisateurs ou clients.

Le mode de fonctionnement est du type refoulement avec distribution en route. Les réservoirs n'alimentent pas directement des réseaux de distribution et font office principalement de bête de reprise pour les stations de pompes qui, elles, desservent les secteurs de distribution et / ou alimentent d'autres réservoirs et stations de reprises amenant l'eau aux zones les plus élevées. On comprend dès lors que dans le contexte de déficit de production actuel, vis-à-vis de la demande d'alimentation, les étages

supérieurs de pression est tributaire de la consommation des étages inférieurs par lesquels l'eau transite.

Pour assurer une distribution à tous les quartiers, la REGIDESO est contrainte d'imposer un rationnement par un système de *tours d'eau* suivant des horaires plus ou moins planifiés. Ces situations de rationnement varient selon les secteurs, leurs positions sur le plan hydrauliques et les intérêts stratégiques de la REGIDESO (clientèle solvable, clients prioritaires). Ainsi la Ville Haute, c'est-à-dire les collines de l'ouest et du sud et ceux des extensions d'est sont les plus affectés avec des poches nombreuses de manque d'eau partiel ou total.

Ce déficit de production actuelle a des répercussions négatives sur le fonctionnement des équipements de pompage qui travaillent généralement de façon discontinue, sous des régimes instables et dans les plages qui s'écartent souvent des prescriptions des constructeurs, d'où de mauvais rendements et des consommations d'énergie électrique. Ces conditions favorisent une fatigue mécanique et une usure prématurée des équipements. Le tableau 26 donne, à titre indicatif, une synthèse de fonctionnement de la station Météo pour la journée du 20 juillet 2012.

**Tableau 26 : Synthèse de fonctionnement d'une journée**

Heures	6h	7h	8h	9h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	19h	20h	21h	22h	23h	24h	1h	2h	3h	4h	5h	6h
GHP										25 8	25 8	25 0	24 5	26 5	27 0	27 0				26 5	26 5	26 5	26 5		
										20 0	28 0	27 5	27 0	30 0	30 5	30 5				30 0	30 0	30 0	30 0		
										20 0	28 0	27 5	27 0	29 5	29 8	29 8				29 0	29 0	29 0	29 0		
PRHP										13, 3	13, 5	13, 5	13, 5	12, 8	12, 9	12, 9				13, 2	13, 1	13, 1	13, 1		
GBP	16 5	16 5	16 0	16 5	16 5	17 0	16 7																	15 0	15 0
	15 0	15 0	15 0	15 5	15 5	15 5	15 0																	15 0	15 0
PRBP	5,5	5,5	5,6	5,6	5,7	6,0	5,8																	5,9	5, 9
NGR.	2,0 0	1,9 6	1,8 6	1,7 9	1,7 2	1,6 7	1,6 3	3,2 3	3,0 0	3,1 8	2,9 0	2,6 6	2,4 1	2,0 0	1,6 0	1,2 0	1,9 0	2,6 9	3,3 7	2,9 5	2,5 6	2,2 3	1,9 7	2,1 6	2, 1
NPR.	0,9 5	0,8 0	0,8 0	0,7 8	0,7 5	0,7 5	0,7 0	2,9 3	2,9 3	2,9 3	3,3 0	3,3 0	2,8 9	2,4 6	2,0 5	1,6 7	2,3 5	2,9 9	3,1 5	3,3 0	3,3 0	3,3 0	3,3 6	1,1 2	0, 9
DHHP										68 7	68 7	68 7	68 7	68 7	68 7	68 7				68 7	68 7	68 7	68 7		
DHBP	41 7	41 7	41 7	41 7	41 7	41 7	41 7																	41 7	41 7
Tension	39 0	38 0	38 0	38 0	38 0	39 0	39 0	39 0	39 0	40 0	40 0	39 0	39 0	39 0	38 0	38 0	38 0	38 0	38 0	39 0	39 0	39 0	39 0	39 0	39 0

Source : Bureau de la station de pompage Météo

**GHP** : Groupe Haute Pression **GBP** : Groupe Basse Pression **PRHP** : Pression Réservoir Haute Pression **PRBP** : Pression Réservoir Basse Pression

**NGR** : Niveau Grand Réservoir **NPR** : Niveau Petit Réservoir **DHHP** : Débit Horaire Haute Pression



Ce tableau 26, donne une synthèse du fonctionnement des groupes (haute pression et basse pression) pour alimenter en eau les quartiers à servir, pendant une journée (de 6h00 à 6h00) :

6h00 : Arrêt du groupe haute pression à cause de la baisse du niveau de réservoir

12h00 : Arrêt du groupe basse pression à cause de la baisse du réservoir

14h35 : Mise en service du groupe haute pression

21h00 : Arrêt du groupe haute pression à cause de la baisse du niveau du réservoir

24h00 : Mise en service du groupe haute pression

04h00 : Arrêt du groupe haute pression à cause de la baisse du niveau du réservoir

04h00 : Mise en service du groupe basse pression

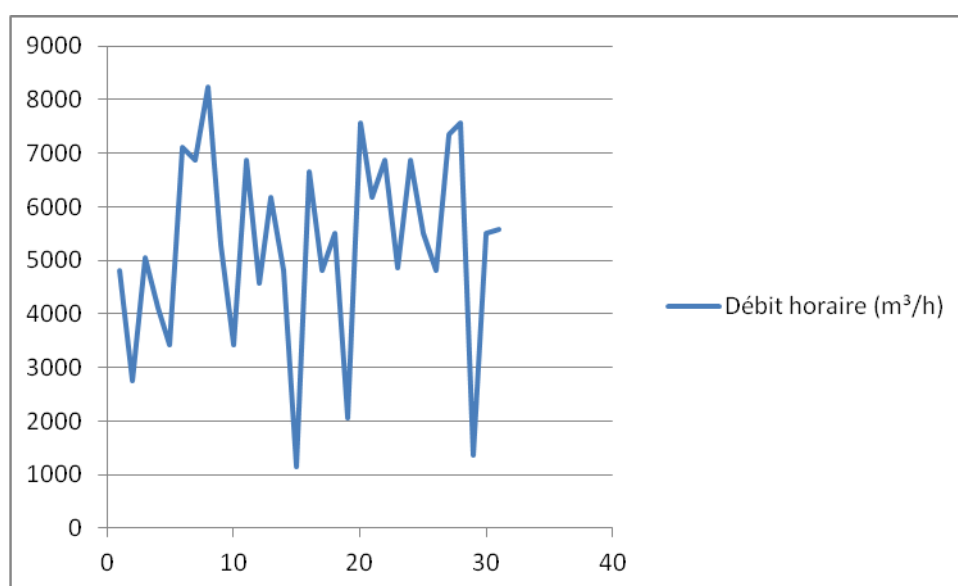
Les données reprises dans le tableau ci-dessous, donnent les informations sur les débits horaires que pompe la station Météo ainsi que les pressions utilisées par ces pompes, pour servir les abonnées de la zone haute pression pendant un mois, soit du 23 juin au 23 juillet 2012.

**Tableau 27 : Débit horaire total et pression moyenne de la station Météo**

<b>Jour</b>	<b>Pression moyenne (kg/cm<sup>2</sup>)</b>	<b>Débit horaire (m<sup>3</sup>/h)</b>
<b>23.06</b>	12,4	4809
<b>24.06</b>	11,5	2748
<b>25.06</b>	13,5	5048
<b>26.06</b>	12,6	4122
<b>27.06</b>	12,9	3435
<b>28.06</b>	12,7	7101
<b>29.06</b>	13,2	6870
<b>30.06</b>	13,3	8244
<b>1<sup>er</sup>.07</b>	11,5	5294
<b>02.07</b>	13,4	3435
<b>03.07</b>	12,1	6870
<b>04.07</b>	12,7	4585
<b>05.07</b>	13,3	6183
<b>06.07</b>	12,8	4809
<b>07.07</b>	13,5	1145
<b>08.07</b>	12,9	6646
<b>09.07</b>	12,0	4824
<b>10.07</b>	12,9	5496
<b>11.07</b>	12,8	2061
<b>12.07</b>	12,8	7557
<b>13.07</b>	12,6	6183
<b>14.07</b>	12,2	6870

<b>15.07</b>	12,9	4869
<b>16.07</b>	13,4	6870
<b>17.07</b>	12,8	5496
<b>18.07</b>	12,2	4809
<b>19.07</b>	12,6	7347
<b>20.07</b>	13,1	7557
<b>21.07</b>	12,0	1374
<b>22.07</b>	12,9	5496
<b>23.07</b>	13,6	5585

**Source : Station Météo**



**Figure 23 : Débit horaire total et pression moyenne de la station Météo**

La figure 23 et le tableau 27 présentent le débit horaire très instable. La station n'est pas en mesure d'assurer un débit constant pendant une durée d'un mois et en plus, elle sert à la fois les deux zones : la zone de basse pression, de première priorité et la seconde, de seconde priorité. La première comprend une partie de Delvaux et une partie du quartier Météo. Cette zone de basse pression fonctionnant en priorité exige un eau potable du fait que plusieurs autorités tant civiles que militaires habitent ce quartier et que ces derniers utilisent leur influence pour qu'ils soient toujours servis. Par contre, la deuxième zone de haute pression fonctionne suivant le besoin en eau potable indiqué dans un réseau. Suite aux problèmes technique, la station de l'Ozone n'utilise plus que deux moteurs au lieu de trois pour remplir les deux réservoirs de la station de Météo par refoulement,

d'où une dimension de la quantité refoulée par heure. Les deux réservoirs sont reliés l'un à l'autre de façon qu'on ne peut pomper de l'eau au même moment. D'où l'utilisation fréquente du réservoir de 350 m<sup>3</sup> pour alimenter les zones basses pressions.

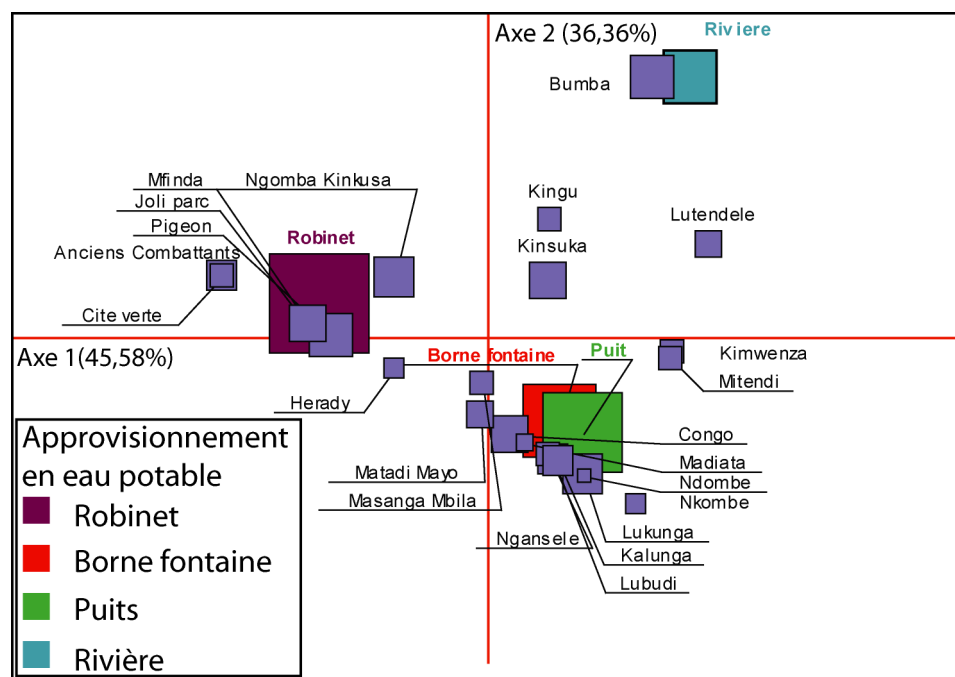
Il est important de signaler que ces moteurs étant électriques, un problème sérieux se pose car la station de l'Ozone comme celle de Météo connaissent des perturbations fréquentes du courant électrique, ce qui paralyse le fonctionnement de ces machines. Ce système de fonctionnement provoque des perturbations sur la fréquence de la desserte en eau potable auprès de la population des zones concernées. L'eau coule souvent entre 1 heure et 5 heures du matin car très rarement le niveau du réservoir est maximum. Les quartiers des riches (planifiés) sont donc privilégiés au détriment des quartiers populaires des pauvres (à habitat non planifié et précaire) où « le robinet est en grève », pour reprendre l'expression utilisé par Maractho et Trefon et « l'eau est rare...comme elle l'est au Sahara » (MARACTHO, A. et TREFO, T., 2004). Le tableau 28 et la figure 24 sont très éloquentes à ce sujet.

**Tableau 28 : Source d'approvisionnement en eau potable dans la Ville Haute ouest**

Source d'eau Quartier	Pas de réponse	Robinet	Borne fontaine	Puits	Rivière	Total
<b>A. Combat.</b>	0	33	0	0	0	33
<b>Pigeon</b>	0	43	0	15	0	58
<b>Cité verte</b>	0	18	0	0	0	18
<b>Joli Parc</b>	0	21	0	5	0	26
<b>Ngomba K.</b>	0	34	7	6	7	54
<b>Lukunga</b>	0	6	14	33	0	53
<b>Mfinda</b>	0	37	5	5	0	47
<b>Congo</b>	1	11	23	8	0	43
<b>Kinsuka</b>	0	12	11	8	10	41
<b>Bumba</b>	0	12	10	2	37	61
<b>Lubudi</b>	0	5	13	12	0	30
<b>Lutendele</b>	0	0	1	13	10	24
<b>Matadi M.</b>	0	8	11	4	0	23
<b>Masanga</b>	0	8	10	3	1	22

M.						
Kimwenza	0	0	4	12	5	21
Ngansele	0	3	13	3	0	19
Mitendi	0	0	4	12	5	22
Herady	0	9	5	2	0	16
Kingu	0	7	3	4	7	21
Madiata	0	3	6	4	0	13
Ndombe	0	1	2	6	0	9
Nkombe	0	0	2	13	0	15
Kalunga	0	5	12	14	0	31
Total	1	276	157	184	82	700

Source : Enquete de terrain, 2010



Source : Hilaire KATALAYI, Enquête, 2012

**Figure 24 :** Source d'approvisionnement en eau potable dans la Ville Haute ouest

L'interprétation de ce plan factoriel montre que par rapport à l'axe 1, déterminé par le niveau de vie, il y a une opposition entre deux groupes. D'un côté la population nantie des quartiers planifiés fortement corrélés avec l'usage du robinet et de l'autre, une association entre les quartiers pauvres fortement corrélés avec l'usage de la rivière, du puits et de la borne fontaine. En plus, par rapport à l'axe 2, deux sous strates se distinguent dans le groupe des quartiers non planifiés précaires : il y a une discrimination entre les quartiers ruraux extrêmement

pauvres, ayant comme mode d'approvisionnement en eau exclusivement la rivière, et les quartiers des encablures des cités planifiés qui se caractérisent par l'utilisation de la borne fontaine. La présence de celle-ci se justifie dans la mesure où le branchement dans ces quartiers est difficile, d'autant plus que les traces des avenues ne suivent pas les normes, et donc comme il n'est pas aisé de continuer le réseau, la borne fontaine est la meilleure solution.

La production et la distribution d'eau dans la Ville Haute ouest est assurée par deux usines : Lukunga et Ngaliema situées tout au nord à une distance d'environ 20 km des collines de l'ouest et du sud. L'usine de Lukunga dispose de trois réservoirs (à l'Ozone, à Météo et à Djelo Binza). Entre les deux presque à mi-distance, il y a un propulseur destiné à accentuer la poussée des eaux vers le réservoir de Makala situé au Sud.

Cette situation dans l'espace a pour conséquence le fait que le vieux réseau structurant de distribution et qui s'arrête au bas des collines laisse ainsi une bonne partie de la Ville Haute ouest en difficulté d'approvisionnement en eau potable, obligeant la population à se *débrouiller*.

## **2°. La mobilisation des collectifs résidentiels pour l'approvisionnement en eau de boisson**

Le tableau 29 donne quelques exemples des points d'eau qui ont été aménagés dans la Zone de santé de Binza-Météo/Ngaliema, mais ces efforts s'avèrent encore insuffisants.

**Tableau 29 : Fiche de collecte de données points d'eau, Zone de santé de  
Binza-Météo/Ngaliema**

N°	Localisation	Cordonnées GPS	Profondeur	Niveau statique	Niveau dynamique	Débit d'essai de pompage		Nature
						Saison sèche	Saison de pluie	
01	Source Lonzo	S4°21'024 E 14°16'022 Alt. 330 m				27m <sup>3</sup> /h	36m <sup>3</sup> /h	Forage
02	Av. Puna	S4°22'07'' E15°16'350'' Alt.320	21 m	6 m	4 m	0,98 m <sup>3</sup> /h	1,7m <sup>3</sup> /h	Forage
03	Binza n°1	S4°22'07''E15°16'22,7'' Alt. 318	37 m	4 m	3 m	0,90 m <sup>3</sup> /h	1 m <sup>3</sup> /h	Forage
04	Kingabwa n°2	S4°22'05,7'' E15°16'230'' Alt.321	28 m	6 m	4,5 m	0,68 m <sup>3</sup> /h	0,86 m <sup>3</sup> /h	Forage
05	Mawang a n°4	S4°22'56,4'' E15°16'22,2 Alt. 324	27 m	5 m	3,5 m	0,72 m <sup>3</sup> /h	0,45 m <sup>3</sup> /h	Forage
06	Kandala n°77	S4°22'56,4'' E15°16'20,5'' Alt. 325 m	19 m	4 m	3,2 m	0,86 m <sup>3</sup> /h	-	Forage
07	Fatundu n°60	S4°22'54,7'' E15°16' Alt. 323 m	25 m	5 m	3,7 m	-	0,83 m <sup>3</sup> /h	Forage
08	Ngowa n°28	S4°22'50,4'' E15°16'33,5 Alt. 316	35 m	8 m	6,6 m	0,58 m <sup>3</sup> /h	0,6 m <sup>3</sup> /H	Forage
09	Lufu n°52	S4°21'46,9'' E15°16'28,9 Alt. 321 m	28 m	6 m	4 m	0,79 m <sup>3</sup> /h	0,69 m <sup>3</sup> /h	Forage
10	Lukula n°65	S4°21'45,6'' E15°21'46,9'' E15°16'26,2'' Alt. 305 m	23 m	7 m	5,8 m	0,9 m/h	-	Forage
11	Air Congo	S4°21'45,5'' E15°16'27,9'' Alt. 309	35 m	5 m	4 m	-	-	Forage
12	Air Congo n°72	S4°21'44,8'' E15°16'24'' Alt.305	5 m	-	-	-	-	Forage

<b>13</b>	Moanda n°58	S4°21'44,8'' E15°16'31,5'' Alt. 311 m	30 m	10 m	6 m	0,58 m³/h	0,76 m³/h	Fora ge
<b>14</b>	Kasongo n°51	S4°16'31,5'' Alt. 311	32 m	9 m	6 m	1 m/h	0,43 m/h	Fora ge

Source : Centre de Recherches Géologiques et Minière, 2012

Ces forages (Tableau 29) d'une profondeur moyenne de 28,3 m, d'un niveau statique (Ns)<sup>46</sup> moyen de 2,25 m, d'un niveau dynamique (Nd)<sup>47</sup> de 4,5 m et d'un débit d'essai de pompage moyen de 0,799 m³ en saison sèche et de 0,813 m³ en saison de pluie, sont un supplément par rapport à la carence en eau de boisson dans ces milieux de colline. Construits grâce à l'expertise du Service Hydraulique Rural ou des Organisations Non Gouvernementales Internationales, pour les quartiers des pauvres ou des villages qui ne disposent pas de l'eau potable, les forages sont financés par la population, parfois avec la participation des ONG. Cependant, la gestion est confiée à la REGIDESO qui a le monopole de la distribution de l'eau potable en collaboration avec l'Administrateur chef du Village (quartier), sans participation de la population. L'expérience prouve que cette gestion laisse à désirer. Les fonds récoltés pour la maintenance sont très souvent détournés. Ce comportement porte préjudice la qualité de l'eau et même la protection du matériel d'exploitation.

Tout compte fait, les installations finissent par interrompre le service. C'est ainsi que la majorité de cette population vit de *la débrouille*, évidemment en recourant au puits artisanal, à la prise d'eau d'une rivière, d'une source ou d'un marigot (Planche 26). Certains puits comportent une margelle bétonnée, mais en général ils sont sans couvercle. Il en résulte que l'eau est souillée par le ruissellement à chaque averse, surtout que les fosses d'aisance sont creusées trop près des puits et provoquent une pollution fécale de ceux-ci, via la nappe phréatique. Comme l'eau n'est presque jamais bouillie avant consommation, la prolifération des coliformes, des ascaris, des amibes, etc. a un effet désastreux sur l'état de santé de la population. Cette situation est celle d'une bonne partie de la population de la Ville Haute ouest de Kinshasa.

<sup>46</sup> **Niveau statique (Ns)** : niveau de l'eau au repos

<sup>47</sup> **Niveau dynamique (Nd)** : niveau de l'eau en cours de pompage, directement lié au débit spécifique





Source : Enquête, 2012

### **Planche 26 :** Approvisionnement en eau dans les quartiers à Habitat non planifié précaire

Cet approvisionnement est loin de mettre la population à l'abri des vecteurs pathogènes. Très habituellement cette eau n'est pas filtrée. Comme on peut le voir sur la planche 19, une éponge est enfoncée dans le tuyau de conduite d'eau pour faire office de filtre d'eau destinée à la boisson et à la cuisine. Parfois, le tuyau est démunie de filtre. Le problème de la qualité de l'eau se pose puisque ces puits sont infectés par les mollusques vecteurs de la bilharziose sans parler des

amibes ou de la douve du foie. Une autre nuisance fréquente est la stagnation des effluents de lessive, de vaisselle ou de toilette corporelle aux abords des prises d'eau.

Dans cette région de collines fort mouvementée, la densité du réseau hydrographique est plus forte qu'à l'est de la ville de Kinshasa, et le peuplement plus serré. Les puits sont certes rares, mais l'eau des sources et des rivières y est utilisée en priorité, tant pour la boisson que pour les autres besoins.

Malgré l'ignorance et le retard technique des villageois, leur très faible capacité d'investissement et l'absence de soutien de la part des pouvoirs publics, ce sont les initiatives populaires, individuelles ou collectives qui essaient de parer au plus pressé. Le plus souvent, l'équipement consiste à protéger la source par une dalle en ciment d'où sort un simple tuyau. La présence de nombreux étangs de retenue pour la pisciculture, mettant à profit la présence de multiples têtes de vallons en forme de cirques, et de canaux d'irrigation pour les cultures maraîchères dans cette zone de collines. Aux environs de Kimwenza, ces créations résultent d'initiatives privées, mais elles sont soutenues ici par les missionnaires catholiques et par des volontaires.

L'étude du service d'approvisionnement en eau potable par la station de pompage Météo confirme davantage la précarité de la vie dans la ville haute ouest. Les quartiers non planifiés sont les plus en difficulté d'approvisionnement. Le vieux réseau de distribution n'alimente pas assez les quartiers des collines. Mais ce problème est intimement lié à celui de l'énergie électrique.

### ***6.2.2. Un vieux réseau de desserte en énergie électrique qui n'en peut plus***

#### ***A. La situation catastrophique du grand Inga***

La ville de Kinshasa est approvisionnée essentiellement en énergie électrique à partir du barrage d'Inga (Photo 9), situé au sud-ouest à environ 300 km en aval de Kinshasa. Son potentiel hydroélectrique est de 40.000 à 45.000 MW sur les 100.000 Mw que compte le pays tout entier. Il est constitué de deux

centrales, Inga I et Inga II, de 1800 MW chacun, mise en service respectivement en 1972 et 1982.



Source : Journal Potentiel, 2012

**Photo 9 : Barrage d’Inga en République Démocratique du Congo**

Ce barrage congolais d’Inga n’assure plus que le tiers de la production d’énergie électrique. La production du courant électrique à partir des barrages hydroélectriques d’Inga I et II, a baissé à environ 350 MW contre 800 à 900 produits habituellement, suite à l’étiage du fleuve Congo, selon les propos du Directeur-chef de site Inga, de la Société Nationale d’Electricité, interrogé par un quotidien de la place (PANA,<sup>48</sup> 2011). Le débit du fleuve qui était de 81.520 m<sup>3</sup> par seconde a baissé actuellement jusqu’à 24000 m<sup>3</sup> par seconde, soit  $\frac{1}{4}$  de la quantité d’eau nécessaire, et le fleuve s’est éloigné de son lit sur une distance de 5 km. Cette situation catastrophique fait qu’au barrage d’Inga I, 3 sur 6 machines seulement sont disponibles et la capacité de production de chaque machine a été réduite de 58,4 MW à 4 MW, tandis qu’au barrage d’Inga II, 2 machines sont en service et produisent entre 140 à 160 MW, soit quelque 300 MW, sur une capacité de 1.424 MW. En attendant que la situation redevienne à la normale avec la réhabilitation des infrastructures énergétiques, la SNEL développe « une gestion rationnelle » des eaux du fleuve afin de garantir la sécurité des installations. Elle

<sup>48</sup> PANA : du journal *Cahier Panafricains*, 2011 (cf. <http://www.afrocngo.com/actualites/24/-cables-mortels-de-Kinshasa>)

consiste à canaliser les eaux vers les machines en service, afin de continuer à fournir l'électricité à la population congolaise. Cette situation est atténuée avec la reprise de la saison de pluies. C'est ainsi que ce grand barrage n'arrive pas à desservir correctement la capitale et la population.

### ***B. Une distribution inégale du courant électrique dans la ville de Kinshasa***

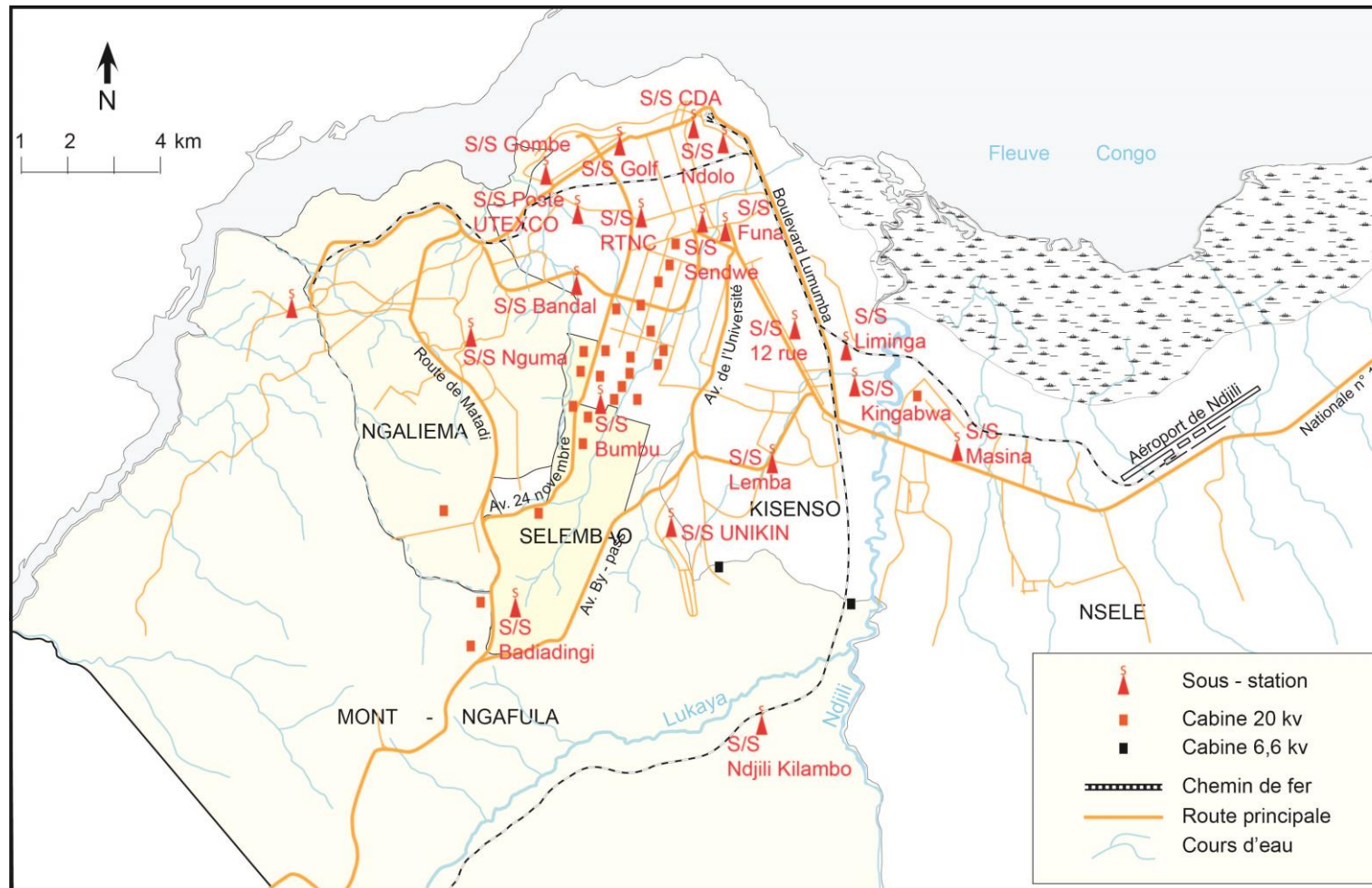
Kinshasa est approvisionnée essentiellement à partir du barrage d'Inga. Le courant d'Inga alimente 20 sous-stations (Carte 38) dont la répartition est très inégale (Tableau 30). La majorité de sous-station est concentrée dans les cités planifiées (les cités résidentielles, cités anciennes et les nouvelles cités).



Source : Enquête, 2012

**Photo 10 :** Transformateur du courant électrique





**Carte 37 :** Localisation des sous-stations de distribution du courant électrique à Kinshasa

**Tableau 30 : Les sous-stations de distribution du courant électrique à Kinshasa**

N°	COMMUNE	SOUS-STATION	N°	COMMUNE	SOUS-STATION
1	Bandalungwa	S/S Poste Utexco,	11	Limete	S/S Poste 12 rue
2		S/S Bandal	12		S/S Poste Liminga
3		S/S Ndolo	13		S/S Kingabwa
4	Kalamu	S/S Funa	14	Lingwala	S/S RTNC
5	Kinshasa	S/S Sendwe	15	Makala	S/S Makala
6	Gombe	S/S Golf	16	Masina	S/S Masina
7		S/S CDA	17	Mont Ngafula	S/S CPA Mushi
8		S/S Gombe	18		S/S Kilambo
9	Lemba	S/S Lemba,	19	Ngaliema	S/S Nguma
10		S/S Unikin	20	Selembao	S/S Badiadingi

Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

Comme on peut le constater, le vieux réseau de desserte en énergie électrique n'en peut plus. Les installations initialement conçues pour l'ancienne agglomération sont dépassées et ne peuvent plus couvrir la ville dans ses dimensions actuelles. La ville s'étend dans tous les sens et le *désert* en énergie électrique augmente ses dimensions, obligeant les populations à pouvoir se tourner vers d'autres sources d'énergies.

### C. Les sources d'énergie dans la Ville Haute ouest

**Tableau 31 : Sources d'énergie**

Source d'énergie	Nombre d'observations	Fréquences
Pas de réponse	1	0,1%
Electricité	460	65,7%
Groupe électrogène	15	2,1%
Bois de chauffe	218	31,1%
Pétrole lampant	6	0,9%
Total d'observation	700	100%

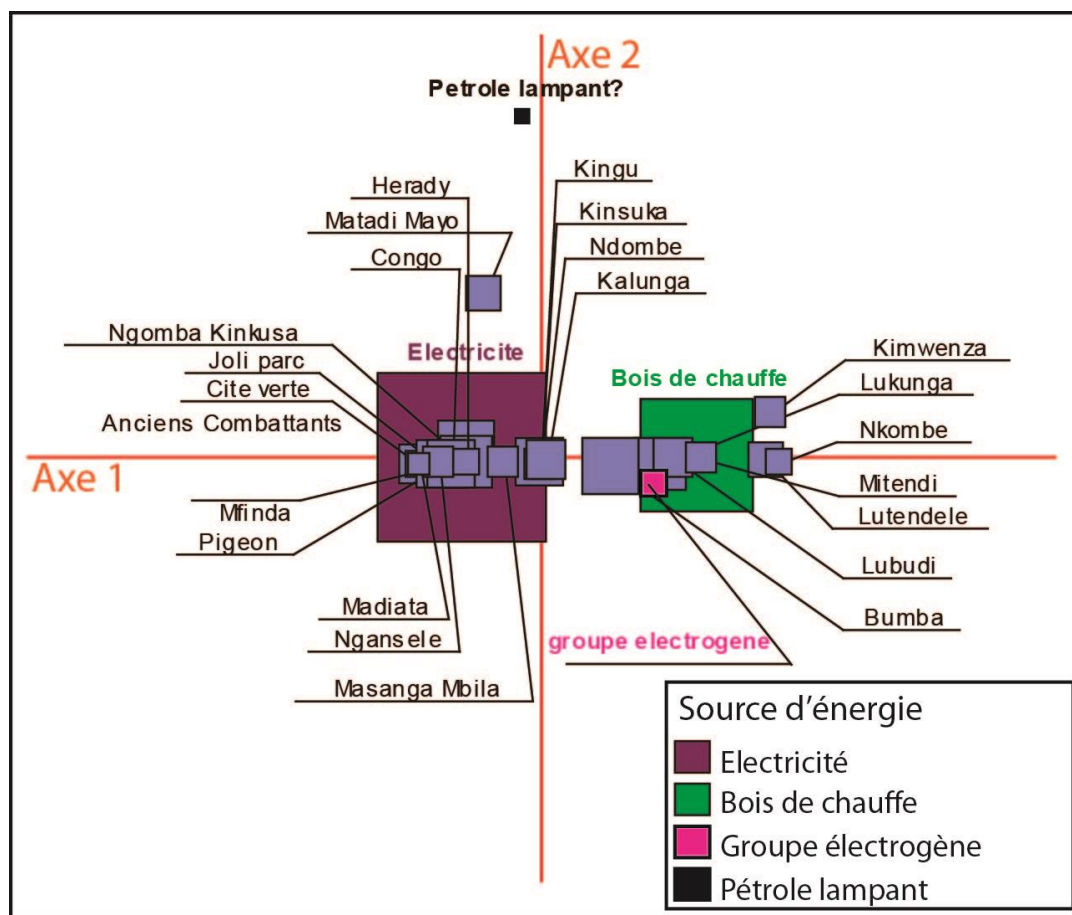
Hilaire KATALAYI, Enquêtes de terrain, 2012

Le tableau ci-dessus indique que la population de la Ville Haute ouest utilise 4 sources principales sources d'énergie : l'électricité (65,7 %), le bois de chauffe (31,1 %), le groupe électrogène (2,1 %) et le pétrole lampant. L'analyse de la répartition spatiale démontre que l'usage du courant électrique est l'apanage des populations nanties des cités planifiées (Pigeon, Joli Parc, Cité Verte et Anciens combattants. Tandis que le groupe électrogène et le bois de chauffe bois de chauffe sont des sources énergétiques pour les quartiers à habitat non planifié précaire (tableau 32 et Figure 26).

**Tableau 32 : Les sources d'énergie par quartier**

<b>Energie Quartier</b>	<b>Electricité</b>	<b>Groupe électrogène</b>	<b>Bois de chauffe</b>	<b>Pétrole lampant</b>	<b>Total</b>
<b>Anciens Com.</b>	33	0	0	0	33
<b>Pigeon</b>	50	0	7	1	58
<b>Cité verte</b>	17	0	0	0	18
<b>Joli Parc</b>	25	0	1	0	26
<b>Ngomba kinkusa</b>	47	0	7	0	54
<b>Lukunga</b>	17	4	32	0	53
<b>Mfinda</b>	44	1	2	0	47
<b>Congo</b>	39	1	3	0	43
<b>Kinsuka</b>	27	1	13	0	41
<b>Bumba</b>	28	5	28	0	61
<b>Lubudi</b>	9	0	21	0	30
<b>Lutendele</b>	1	1	22	0	24
<b>Matadi Ma.</b>	16	0	3	4	23
<b>Masanga Mb.</b>	17	0	5	0	22
<b>Kimwenza</b>	0	0	20	1	21
<b>Ngansele</b>	18	0	1	0	19
<b>Mitendi</b>	5	0	17	0	22
<b>Herady</b>	14	0	2	0	16
<b>Kingu</b>	14	1	6	0	21
<b>Madiata</b>	13	0	0	0	13
<b>Ndombe</b>	6	0	3	0	9
<b>Nkombe</b>	0	1	14	0	15
<b>Kalunga</b>	20	0	11	0	31
<b>Total</b>	460	15	218	0	699

Hilaire KATALAYI, Enquêtes de terrain, 2010



Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

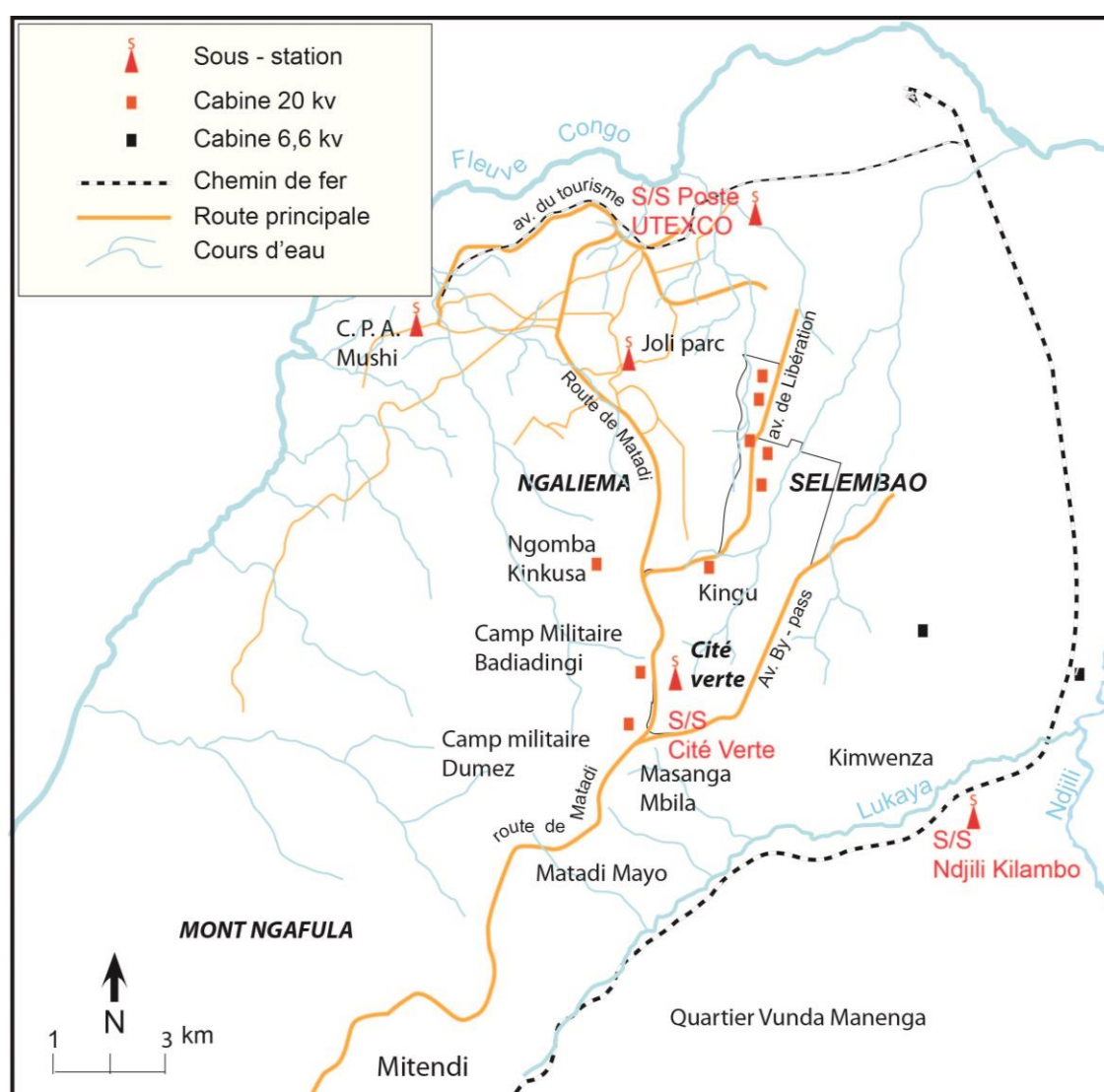
**Figure 25 :** Les sources d'énergie par quartier

La figure 25 représente l'analyse factorielle de correspondance (réalisée avec le logiciel sphinx) entre les quartiers de la ville haute, entre les variables ou entre les quartiers et les variables. Les axes factoriels indiquent les différentes tendances de communauté ou apport de chaque variable dans la matrice du système qui contribue à la construction des axes factoriels. Cette analyse a permis de déterminer l'importance ou la contribution de chaque individu sur chaque axe. L'axe horizontal montre le regroupement en fonction du niveau de vie. Il existe par rapport à cet axe une opposition entre d'un côté les quartiers riches comme Ngomba Kinkusa, Cite verte, Joli par et Pigeon qui sont en fait des quartiers planifiés et assez alimentés en courant électrique ; et de l'autre côté les quartiers suburbain comme Kimwenzza, Lutendele, Bumba qui utilisent le bois de chauffe comme principale source d'énergie. La corrélation entre les variables bois de chauffe et groupe électrogène certifie que le courant électrique très irrégulier et de



mauvaise qualité, d'où l'usage d'autres moyens pour pallier à la carence en énergie électrique. Le quartier Matadi Mayo est très isolé de deux autres communautés et utilise en plus du courant électrique le pétrole lampant. Le 2/3 de la population utilise de l'électricité et 1/3 le bois de chauffe. Mais en réalité, la qualité du courant est très mauvaise et plusieurs raisons expliquent cette situation.

#### ***D. Les facteurs qui influencent la qualité du courant électrique***



Source : Hilaire KATALAYI, Fond de carte IGC

**Carte 38 : Stations de distribution du courant électrique dans la ville haute**

### 1) Un équipement vétuste et mal entretenu

La Ville Haute ouest est alimentée à partir de deux sous-stations :

- la sous-station Nguma, pour les belles cités des collines de Ngaliema (comme Joli Parc) ;
- la sous-station Badiadingi avec deux cabines de 20 KV, pour les cités des cadres (Cité verte, Camp des Officiers militaires et la cité La colline). Tous les autres quartiers prennent leurs lignes de sortie à partir de ces sous-stations. Le réseau est donc distendu, saturé et défectueux.

En principe, c'est la SNEL qui est en charge de l'alimentation de la capitale. Mais les installations qui datent d'il y a plusieurs années manquent d'entretien. Il arrive souvent que les habitants marchent sur des *câbles errants* (Planche 21) qui affleurent sur le bord des routes.

Les câbles nus sont un problème quotidien. Quand il pleut à Kinshasa, les rues sont recouvertes des grandes flaques que l'on ne voit pas en passant. Plusieurs cas de décès ont déjà été enregistrés, par électrocution. Selon les médias locaux, 130 décès enregistrés dans la capitale en 2007 sont dû à des installations défectueuses du réseau électrique. Et la situation ne semble pas s'améliorer. L'alimentation en électricité est donc catastrophique à Kinshasa. Il n'est pas rare de passer plusieurs jours sans courant électrique. En face de la léthargie de l'autorité publique et de la gestion inquiétante de la société en charge de l'approvisionnement en courant électrique, il s'est créé des activités commerciales autour des vieux câbles qui passent entre les mains de plusieurs voleurs.



Source : Enquête, 2012

## Planche 27 : Des câbles errants sans gaine de protection

### 2) L'existence du marché des câbles électriques volés

Les câbles électriques de la société SNEL souvent volés dans les quartiers aggravent une situation déjà préoccupante dans laquelle se trouve nombreuses communes de la capitale confrontées au problème de délestage et de coupures intempestives d'électricité. Les marchés Bayaka, situé dans la commune de Kinshasa et Tomba à Matete sont réputés dans la vente des câbles de seconde

main. Selon interrogé durant les enquêtes, plusieurs câbles vendus sur ces marchés proviendraient des agents de la SNEL. D'autres par contre viennent de la Chine, de Dubaï, du Congo Brazzaville, de l'Angola ou encore d'autres pays d'Europe. « Acheté à 5 dollars américains, le mètre, un câble de type armé 4x16 est revendu à 12 dollars Us. D'autres câbles sont vendus selon leur qualité et taille. Un câble de 4x120 est vendu à 80 dollars Us, celui de 4x95 à 50 dollars Us. D'autres dimensions, telle 4x35 se vendent à 20 dollars Us. Un père de famille et veneur au marché Tomba a révélé au journal Potentiel que de deux sortes de câbles, souterrains et aériens, la population s'intéresse beaucoup à la première dont le mètre coûte 3 dollars, celui de 4x4 à 5 dollars et celui de 4x16 à 13 dollars Us. Ces activités, enfoncent davantage la situation de la population. Les jeunes qui s'emploient dans cette besogne se font soit arrêter ou carrément payent de leurs vie (Planche 28) et parfois ils sont à la base des tensions dans les quartiers et qui troublent l'ordre public.





Un voleur des câbles menotté par un policier



condamnation publique d'un voleur des câbles



Repression d'une marche des épouses des militaire contre les coupures intempestives du courant au camp militaire



Les câbles récupérés par la police



Un voleur de câbles électrocuté

Source : Afrique Rédaction le 24 décembre 2009

## Planche 28 : Le vol des câbles électriques et ses conséquences

**Le vol des câbles condamne les quartiers déjà très mal éclairés dans le noir. Cette situation est parfois à la base des tensions entre les populations. Les condamnés sont emprisonnés ou simplement ils payent de leur vie. Tout cela dénote du niveau de la pauvreté dans ces quartiers périphériques**

### 3) Gaspillage du courant électrique et facturation forfaitaire

Beaucoup de personnes laissent les ampoules allumées à longueur de journée et ne s'en soucient guère. A ce propos, la SNEL et ses clients s'entraccusent. Pour un abonné rencontré pendant la période des enquêtes, « même si on économise du courant, la facture demeure forfaitaire ». C'est dire que pour ce client, facturer la consommation réelle éviterait contraindrait la population à être responsable dans l'utilisation du courant électrique. Plusieurs d'autres raisons sont avancées pour justifier cette utilisation abusive du courant. Il est curieux de noter que pour les agents de la Snel rencontrés, la facturation forfaitaire est due à l'insuffisance de compteurs à placer chez tous les clients.

### 4) Le bricolage des ingénieurs impénitents et sans mandat de la SNEL

Il est pratiquement rare de circuler à travers les quartiers sans remarquer des câbles dénudés le long des avenues. La population est obligée de trouver elle-même des solutions à ses problèmes d'alimentation et de transport d'énergie électrique, surtout que l'autorité publique passe sous silence cette grave situation. « Les Kinois ne savent plus à quel saint se vouer après avoir tiré la sonnette d'alarme en vain ». C'est ainsi que tout le monde est devenu électricien à Kinshasa. Jeunes et vieux, tout le monde s'amuse parfois à réparer une panne d'électricité sans avoir mandat de la Société nationale d'Electricité. Alors cette fois-là, le matériel de réparation comme câble électrique, est à la charge de la population. Par exemple dans le quartier Ngomba Kinkusa, les jeunes bricoleurs exigent 1000 francs congolais, soit un dollars Us par parcelle pour un câble d'un mètre qui coûte 10 dollars américains. Le montant varie selon la longueur du câble détérioré à remplacer. Après l'achat du câble, soit on dépêche un agent de la SNEL pour le dépannage, soit c'est le bricolage par des inciviques qui ont acquis la confiance de la population, n'ayant aucune qualification en la matière d'électricité.

Ces *ingénieurs improvisés* détruisent le réseau et les matériels de la SNEL et créent des pannes parfois graves. La SNEL ne dispose pas de réseaux appropriés dans les quartiers à habitat non planifié précaire (Planche 29). Le raccordement illicite s'effectue sans matériel requis et ne suit aucune norme. La population utilise le fil électrique ½, ou les fils de fer de maçonnerie accroché sur les poteaux

de la ligne officielle ou simplement suspendu aux bambous, pour se connecter au réseau électrique de la SNEL, d'où parfois des incendies qu'on déplore sans cesse, des coupures intempestives et des surcharges qui endommagent davantage le réseau.



Hilaire KATALAYI, Enquête, 2012

### **Planche 29 : Réseaux de distribution électrique frauduleux**

**Ces réseaux de distribution frauduleux sont les signes tangibles d'une tolérance à outrance et une preuve d'une médiocrité notoire**



La population ne compte plus assez sur les agents de la Société Nationale d'Electricité, elle a appris à bricoler les installations. A chaque panne, les jeunes gens font du porte-à-porte pour récolter de l'argent et achètent des câbles dans le marché noir. Ils se démènent ensuite comme ils le peuvent pour la réparation. Le choix est volontairement porté sur des câbles délabrés et sans valeur, pour éviter qu'ils ne soient volés. Vu la fréquence des pannes, les câbles sont désormais laissés en pleine air pour ne pas creuser à chaque fois que le besoin de bricoler se présente. Et comme la situation va toujours de mal en pis, « *pendant que la Société Nationale d'Electricité coule, les kinois inventent* », pour reprendre l'expression utilisée par le journal *Le potentiel*.



Source : Enquête, 2012

**Photo 11 :** Brasero *Action rapide*

Les coupures intempestives d'électricité, conséquence d'une descente aux enfers de la Société Nationale d'Electricité poussent les Kinois à trouver des moyens alternatifs pour s'éclairer ou tout simplement pour cuire leur pitance au quotidien. Les inventeurs de la capitale ont trouvé la solution, peu coûteuse et très efficace : le brasero « *Action rapide* » (*Photo 12*). Son matériel est rudimentaire : un brasero, 4 piles, une poignée de charbon de bois mélangé à quelques galets ou



un peu de copeau. Avec cette invention tout le monde se retrouve, les vendeurs des charbons de bois en premier, les menuisiers, les boutiquier, les forgerons etc.

Compte tenu de la place qu'occupe l'énergie dans le fonctionnement des ménages, ces derniers, faute de mieux, recourent à toute sorte d'énergies en vue de satisfaire leurs besoins. Dans cette gamme de ressources énergétiques, le bois de chauffe (31,1 %) et le pétrole lampant (0,9 %) apparaissent également comme sources d'énergie consommée par la population de la Ville Haute ouest, ainsi que le confirme les études de MBO LALA sur le quartier Lukunga dans la commune de Ngaliema (MBO LALA, 2001).

**Tableau 33 : Répartition des ménages selon la consommation de l'énergie de Substitution dans le quartier Lukunga**

Energie de substitution	Effectif
Bois de chauffe	318
Charbon de bois	43
Pétrole lampant	331
Bougie	26

Source : Mbo Lala (2001)

Il ressort de l'analyse Mbo Lala (2001) que le bois de chauffe et le pétrole lampant représentent les principales sources d'énergie de substitution en usage dans le quartier Lukunga. Cette situation est similaire dans plusieurs quartiers périphériques. Cela est lié non seulement au faible pouvoir d'achat de la population, mais aussi et surtout aux habitudes rurales de beaucoup des ménages dans ces quartiers. Ils préfèrent cuisiner en utilisant un foyer rudimentaire sur trois pierres. Le bois sert également de combustible pour la grillade d'arachide, le rôti, le séchage et le fumage du poisson. Il trouve encore son usage dans les brasseries artisanales et appelé par la population locale « Lotoko ». Malheureusement cet usage a comme conséquence le déboisement.

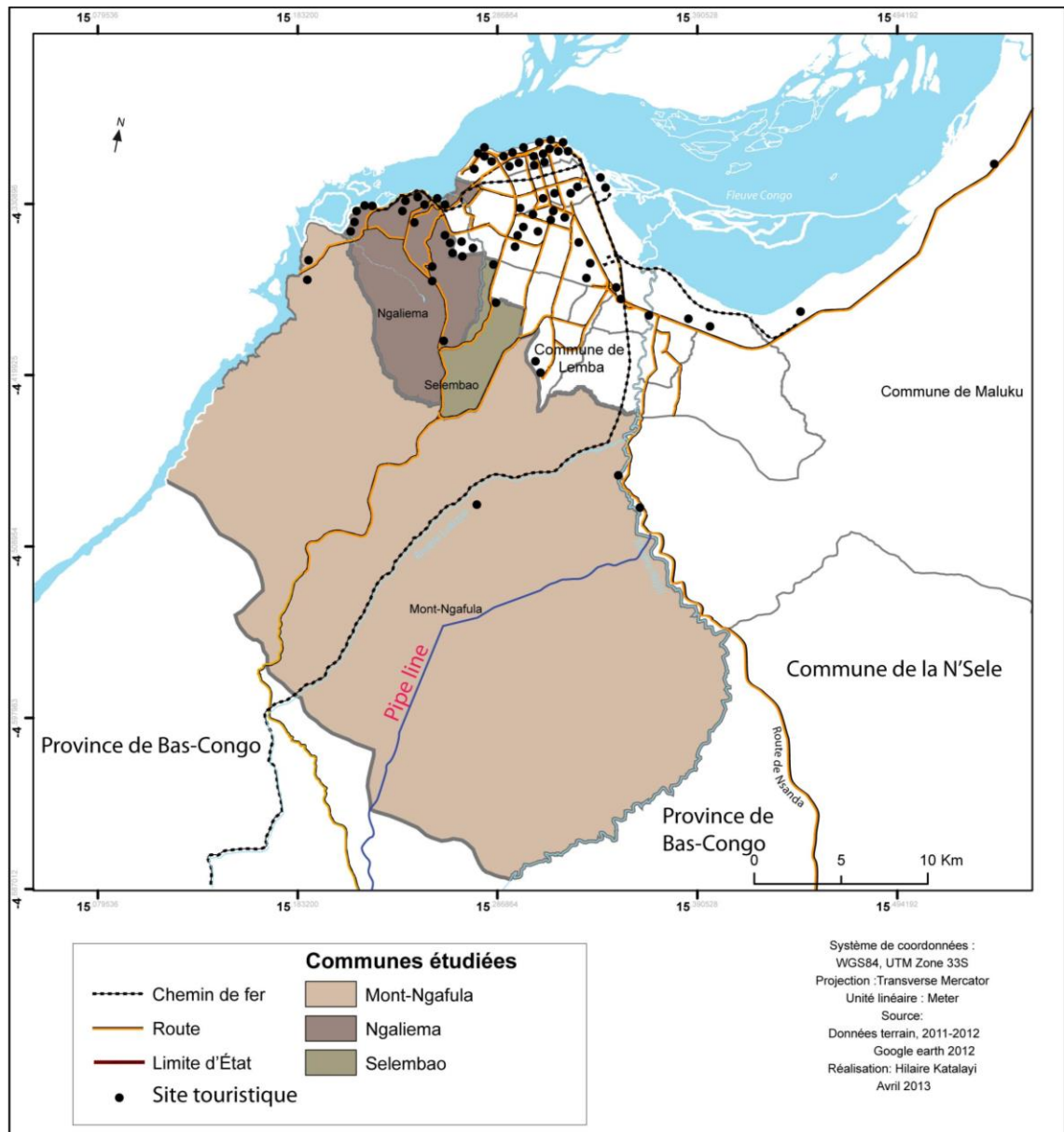
On l'aura remarqué, les espaces périphériques ouest et sud-ouest sont généralement mal desservis en infrastructures urbaines. Les routes impraticables n'ont pas un bon réseau de transport en commun. Les vieux réseaux d'adduction en

eau potable et électricité sont désuets et insuffisant. Cependant, ces espaces sont très convoités par Kinois à cause de leurs vocations en tant qu'espace de loisir.

### **6.2.3. Les équipements de loisir**

De nos jours, le loisir est non seulement permis mais il est un droit, et il est même vivement recommandé, s'agissant de consommation. Les activités de loisir ont pris une place considérable dans la géographie des pays développés et dans certains pays moins développés qui en tirent des revenus ; au point que l'on évoque même parfois *l'industrie des loisirs*. L'ensemble exploite des sites naturels, et crée quantité d'implantations nouvelles, jusqu'à faire vivre des régions entières. Cela inclut le sport et les jeux, bien que loisir soit parfois pris dans un sens plus restreint et moins actif. Les activistes ludiques sont donc devenus un support majeur des implantations et équipements de loisir. Ses lieux vont du jardin potager au terrain de golf, en passant par le casino et le parc d'attraction. Ces activités permettent la pratique lucrative du loisir, tant pour l'hébergement que pour la distraction. Elles comprennent, les équipements sportifs, les équipements culturels et les équipements touristiques.

## A. Les sites touristiques dans la ville province de Kinshasa



Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2012

**Carte 39 : Répartition des sites touristiques à Kinshasa**

La ville province de Kinshasa compte à ce jour 125 sites reconnus par le Ministère du tourisme (Carte 39, tableau annexe 11), que l'on peut classer en 4 types selon leurs catégories : 56 culturels, 49 sites naturels, 10 industriels et 10 historiques. Les sites culturels qui représentent environ 44,8 % de l'ensemble méritent une attention particulière et une gestion judicieuse de la part des professionnels du tourisme autant que des touristes tout comme des opérateurs

économiques. Lieux de recueillement et de divertissement ces sites sont non seulement des centres d'accueil servant à de cérémonies officielles telles que mariage, mais aussi ils servent des lieux des retraites, recollections, des conférences et réunions (Planche 30)

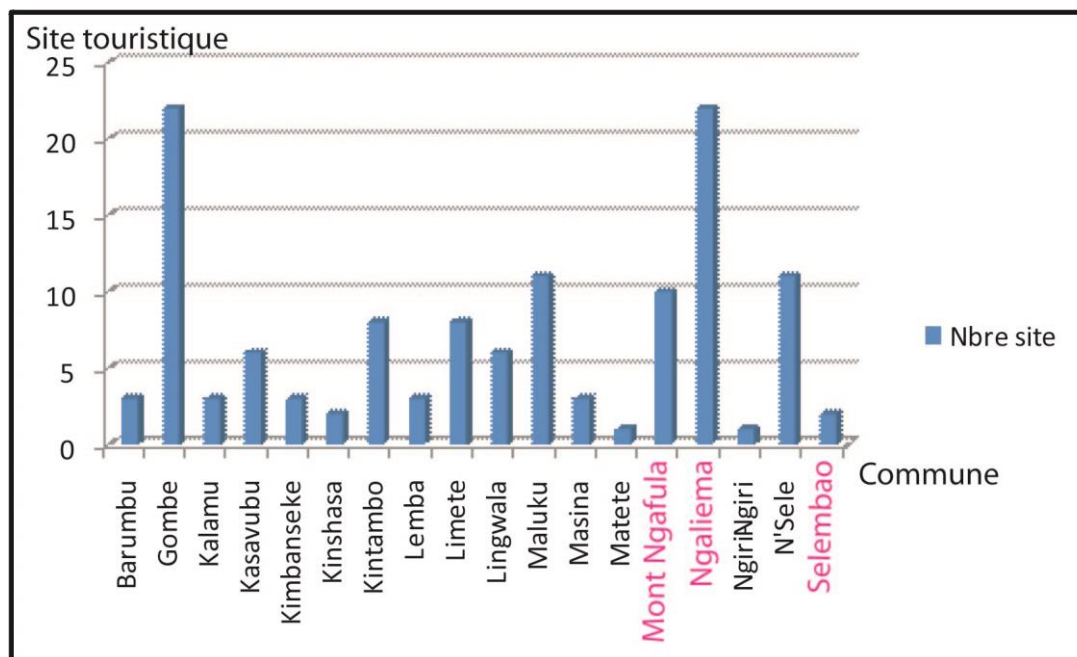


Source : Enquête, 2012

### Planche 30 : Site de divertissement Chez Le Papillon

Les sites naturels, 39,2 % permettent des visites d'une certaines diversités d'animaux comme les singes, les chimpanzés, les serpents, les tortues... et constituent également des jardins botaniques et lieux de pique-nique et de baignade dans les eaux naturelles des rivières. Les espèces ainsi protégés et entretenues constituent des lieux organisés pour les randonnées pédestres ou par pirogue aux baleinières (Planche x, page suivante). Les activités principales développées dans ces sites sont l'hébergement, la restauration, le loisir et la détente. Ils appartiennent soit aux prives (57 sites), soit à l'Etat (56 sites), rarement ils ont une gestion mixte (Etat / prive). Relativement aux données du tableau x, avant 1960, la ville de Kinshasa comptait 28 sites seulement. Ce chiffre a plus que quadruplé dans quelques décennies grâce aux initiatives privées.

Du point de vue de l'importance de la répartition des sites par entité administrative, la commune de Ngaliema comme celle de la Gombe possède le plus grand nombre des sites touristiques (Figure 27). Elles ont chacune 22 sites et sont suivis par les communes de Maluku et Nsele qui ont chacune 11 sites, Mont Ngafula en a 10.



Source : NVUDI, A. et MUKENGESHAYI, H., 2010

**Figure 26 : Répartition des sites touristiques par communes**

D'après la figure 27, la partie urbaine de Kinshasa est dominée par les sites culturels, notamment les communes de Lingwala, Gombe, Kintambo et Kinshasa. Par contre la partie rurale est dominée par des sites naturels, comme c'est le cas des communes de Muluku, Nsele et Mont Ngafula, surtout dans les zones annexes. Alors que les sites industriels et historiques sont éparpillés dans le reste des communes, Barumbu, Kasa-vubu, Kalamu, Ngiri-Ngiri, Selembao, Kimbanseke, Lemba, Limete, Masina, Matete et Lingwala.

**B. La Ville Haute ouest de Kinshasa : une aire à vocation touristique mal exploitée**

**Tableau 34 : Les sites touristiques de la Ville Haute ouest**

Commune	Naturel	Culturel	Historique	Industriel	T. Gén.	%
Mont Ngafula	10	-	-	-	10	29,4
Ngaliema	10	8	1	3	22	64,7
Selembao	-	2	-	-	2	5,8
Total	19	10	2	3	34	99,9
%	55,8	29,4	5,8	8,8	99,8	

Source : Ministère de tourisme, 2010

La Ville Haute ouest dispose de 34 sites (Tableau 34), soit 27 % de tout le potentiel de la ville capitale de la RDC. Ces sites sont inégalement répartis entre les trois communes : Ngaliema compte à elle seule 22 sites, soit 64,7 % du total de la Ville Haute ouest, dont 10 sites naturels marqués par la proximité du fleuve qui offre une vue panoramique de Brazzaville sur la rive droite (Photo 13) ; 8 sites culturels et un site historique.



Source : Enquête, 2012

**Photo 12 :** Une vue panoramique de Brazzaville, la Capitale de la république du Congo

La commune de Mont Ngafula large de 358,9 km<sup>2</sup> est une commune à majorité rurale et donc dispose des aires naturelles d'une grande potentialité touristique. Elle compte actuellement 10 sites naturels. Ces sites attirant par leur beauté sont des lieux de divertissement : marche pédestre au bord des grandes rivières et randonnée fluviale. On y visite également une grande biodiversité (Planche 24). Les restaurants et des chambres d'hébergement sont aussi aménagés pour les touristes.





Source : Enquête, 2012

### **Planche 31 : Sanctuaire des Bonobo et le lac Ma Vallée à Mont Ngafula**

Les différents sites de la Ville Haute ouest ont comme sous-bassement touristique la nature, les rivières, les lacs, la végétation et les animaux. Très peu aménagés, ces sites présentent beaucoup de problèmes pour leur développement :

#### **1) Difficulté d'accès**

Les activités touristiques suburbaines sont localisées à environ une distance d'une dizaine de kilomètres des sites urbains. Les sites sont difficilement accessibles car les axes sont dégradés et ne sont pas assez praticables surtout en saison pluvieuse. Cette situation fait du tourisme une activité sélective et un luxe réservé à une catégorie de la population, notamment les habitants des cités résidentielles de haut standing qui regorgent des personnes ayant un revenu élevé. Ils peuvent se permettre le plaisir de visiter les sites touristiques. Car ils ont des moyens et le plus souvent des véhicules adaptés pour le déplacement. Pour les sites situés dans le sud, l'on y accédait aussi grâce au chemin de fer Gare-centrale – Kimwenza, qui est un tronçon de la ligne ferroviaire Kinshasa – Matadi, mais cet axe est dégradé et n'est plus opérationnel (Photo 13).



Source : Enquête, 2012

**Photo 13 :** Le tronçon de la ligne ferroviaire Kinshasa – Matadi menacé  
de coupure au niveau de Kimwenza Mont Ngafula

## 2) L'insécurité

De manière générale, les zones suburbaines constituent des espaces refuge des auteurs de troubles car très souvent ces quartiers sont habités par des populations démunies et désœuvrés qui vivent au dépend de ceux qui travaillent et disposent d'un peu de possibilité de vie. Cette population jeune dans la plus part de cas devient agressive et s'associe aux hommes en uniformes qui ont déserté le drapeau, issue des différentes factions après le décès du président Mobutu et l'entrée de l'Association des Forces Démocratiques pour la Libération du Congo (AFDL). Leurs incivilités handicapent l'activité touristique et découragent les visiteurs.

L'exemple du site Lac de Ma Vallée est éloquent. Un belge P. Hardy eut l'idée de créer ce site après avoir longtemps vécu au Congo (1950). Il installa ce site dans une concession de 240 ha, achetée auprès du chef de terre Teke-Humbu en 1945. Mr. Hardy fut malheureusement assassiné par un commando armé. Il fut enterré au cimetière de la concession catholique de Kimwenza. Devant un tel drame, sa fille Françoise manifesta la crainte de continuer la gestion de la concession (Lac de Ma Vallée). Elle préféra sa vente. Après plusieurs tractations, elle jugea bon de conclure un marché avec les missionnaires catholiques, au travers la conférence épiscopale nationale du Congo (CENCO), qui en est le propriétaire aujourd'hui. Mais après l'achat par les missionnaires catholiques, les activités du site restèrent fermées au public pendant 11 ans à cause de l'insécurité qui régna au pays pendant ce temps. Le lac fut rouvert en 1999, mais avec un public sélectif, et pendant la guerre d'agression, toutes les activités avaient fonctionné au ralenti. Ce n'est qu'après le dialogue inter congolais de Sun-city que le site retrouvera petit à petit son souffle.

### 3) Quelques volontaires passionnés pour l'entretien des espèces

On ne le dira jamais assez, la maîtrise du territoire ou l'absence de son appropriation, de sa possession, de sa domination, de son organisation conduit à la dégradation de l'espace. *Un espace maîtrisé est tenu, su, géré* et inclut un souci de ménager l'environnement. Le Congo dispose certes d'une grande biodiversité. Cependant, il n'existe pas encore assez de volonté pour la protection de l'environnement. Heureusement qu'avec l'aide de plusieurs passionnés internationaux, il se forme des réseaux d'entraide. C'est le cas de l'association dénommée « *Amis des Animaux du Congo* » (AAC en sigle), une Association Sans But Lucratif Congolais présidée par C. ANDRE.

En effet, Mr. ANDRE est parvenu à obtenir l'autorisation et la participation du ministère de l'Environnement, à saisir officiellement des orphelins Bonobos, en vente illégale dans la capitale. C'est ainsi que le nombre de jeune orphelins saisis augmenta et poussa C. ANDRE à se résoudre de chercher un nouvel endroit pour les héberger. En mai 1998, l'école américaine TASSOK transforma, pour la cause, son sanctuaire urbain, afin d'accueillir provisoirement

les petits rescapés durant la période de troubles politiques. Cela eu comme conséquence directe l'augmentation remarquable du nombre de pensionnaires.

Les volontaires de l'ASBL AAS mirent sur pied un grand programme d'éducation mésologique, pour sensibiliser, informer et conscientiser les Congolais, afin de bien gérer les ressources naturelles. Ils établirent également un climat de confiance avec les nouvelles autorités congolaises, tout en impliquant les pouvoirs dans la lutte contre le trafic de viande de brousse. L'école TASSOK reprenant ses droits, l'association AAS se remit à la recherche d'un site boisé plus vaste pour accueillir un nombre croissant d'orphelins. En janvier 2002, C. ANDRE, remplaça l'appellation de son association et fixe un objectif plus précis, à savoir « *les Amis des Bonobos du Congo* » (ABC en sigle). Avec l'aide de la « WSPA » (*World Society for the Protection of Animals*), les Bonobos déménagèrent. Un nouveau site est trouvé au niveau des chutes de la Lukaya, à une vingtaines de kilomètres. Il est baptisé « Lola ya Bonobos ». C'est un site situé dans une concession d'environ 350 hectares, situés dans la commune de Mont Ngafula et aménagé dans le but de protection, de conservation et d'adaptation des orphelins Bonobos de Kinshasa. Depuis la création de ce sanctuaire, moins de 15 % de mortalité et 7 naissances ont été enregistrées, pour un total d'une centaine de Bonobo.

#### 4) Des sites touristiques essentiellement de loisir

**Tableau 35 : Les équipements dans les sites touristiques de la Ville Haute ouest**

Commune	Hébergement	Restauration	loisir	HRL	Sans équipe	Nombre
Mt. Ngafula	-	-	06	04	-	10
Ngaliema	02	09	11	-	-	22
Selembao	-	-	-	02	-	02
<b>Total</b>	<b>02</b>	<b>09</b>	<b>17</b>	<b>06</b>	<b>-</b>	<b>34</b>
<b>%</b>	<b>5,8</b>	<b>26,4</b>	<b>50</b>	<b>17,6</b>	<b>-</b>	<b>99,8</b>

Source : Ministère de tourisme, 2010 (cfr annexe 11)

L'examen du tableau 35 indique que 50 % des sites organisent uniquement le loisir ; 26,4 % la restauration et 5,8 % l'hébergement; tandis que 17,6 % possèdent à la fois l'hébergement, la restauration et le loisir. La répartition de ces équipements est inégale dans les trois communes. Ngaliema étant une commune avec des quartiers de haut standing, ses sites organisent du coup l'hébergement, la restauration et le loisir tandis que la commune urbano-rurale de Mont Ngafula organise essentiellement des équipements de loisir.

Les 34 sites disposent des infrastructures et équipements pour assurer leurs fonctionnements. Ces infrastructures constituent leur patrimoine. Il s'agit de paillottes, de bâtiments, des équipements ludiques et attraction touristiques diverses, sources d'énergie, etc.

#### ❖ **Paillotes et bâtiments**

Les paillotes sont des huttes coniques en paille qui jouent différents rôles. Ce sont des cadres pour la prise de boissons, repas et pour se reposer. Elle fait également office de lieu éducatif, où se font des échanges et les exposés de motifs de la visite. Les bâtiments abritent des services différents d'un site à un autre. L'on trouve généralement :

- Les bureaux des agents et toilettes ;
- Service de santé (dispensaire et pharmacie) ;
- Cuisines pour assurer les services culinaires ;
- Boutique de troc où sont vendus aux visiteurs les objets de souvenirs du site (statuettes, polo, chainettes, etc.)
- Bungalows ou petites maisonnettes où habitent des agents, notamment les membres du staff.

#### ❖ **Équipements ludiques et attractions touristiques**

Rappelons de prime abord que le tourisme est un facteur puissant pour l'unité familiale (fraternelle). Les contraintes socioprofessionnelles obligent les citadins à chercher du divertissement vers la campagne ou vers les sites touristiques suburbains. Malheureusement, tous les sites ne disposent pas d'équipements ludiques. Il est question plutôt, dans beaucoup de cas, des attractions aux curiosités touristiques car plusieurs sites sont restés tout naturel.



Les pistes pédestres y sont aménagées pour la détente des visiteurs. Au lac de Ma Vallée par exemple, la piste est aménagée au bord de la forêt. Elle mesure à peu près 6 km et sert de site de promenade ou de cross aux visiteurs. Une autre attraction met en évidence les spécificités des bonobos au *sanctuaire des Bonobos* et attire la curiosité de visiteurs.

En effet, parmi les grands singes, les Bonobos sont les plus grands pédestres. Ils peuvent se mettre debout sur deux pieds sur une longue distance. C'est une espèce présentant beaucoup de ressemblance à l'homme (Planche 25).



Source : Enquête, 2012

### Planche 32 : Lola (Sanctuaire) des Bonobo

La présence de cycle ovarien chez la femelle est un autre trait du rapprochement physiologique aux humains. La durée de la grossesse chez la femelle Bonobo est de 8 mois et demi à 9 mois, comme chez les femmes. Un Bonobo bébé a besoin de beaucoup d'affection et d'attention, car il est très fragile. A l'âge de 12 ans, il connaît la puberté ; à 35 ans, la femelle atteint la ménopausée. L'espérance de vie ou durée de vie est de 60 ans. Les Bonobos comme les Okapis sont des espèces endémiques en RDC. Ils vivent uniquement dans ce pays, sur la rive gauche du

fleuve Congo, au fin fond de la forêt. Ils vivent dans des huttes, sur des arbres, dans les endroits frais. Estimés à 100.000 en 1990, les bonobos sont en danger, car menacés par la destruction de leur habitation, la chasse, les guerres et l'abandon de tabous ancestraux qui les protégeaient sans oublier le braconnage. C'est pourquoi, ils sont protégés par la loi congolaise et la convention de Washington. Le commerce et la détention de ces espèces sont strictement interdits.



## Conclusion partielle

A l'issue de cette analyse de quelques aspects du cadre de vie de la ville de Kinshasa en général et de la Ville Haute ouest en particulier, le constat suivant a été dégagé concernant la voirie, les réseaux d'approvisionnement (en d'eau et en électricité) et les équipements de loisir.

Au sujet de la voirie, le plan orthogonal d'usage dans les entités étudiées n'est pas adapté aux versants à pentes fortes et raides car il favorise les actions érosives et rend par le fait même l'accessibilité médiocre, surtout dans les localités périphériques habitées par des populations pauvres. En outre, le manque d'appropriation du territoire, les congestions croissantes, les effets pervers du système D en matière de transport en commun justifient le désordre dans ce secteur.

En effet, la ville est trop étendue à telle enseigne que les réseaux d'approvisionnement en eau et en électricité sont à ce jour désuet et insuffisant pour des espaces qui ne cessent de s'étaler. Par conséquent le fonctionnement dégradé conduit la population à la débrouille et celle-ci augmente à la fois les risques et porte préjudice à la qualité des services.

Enfin, les quelques infrastructures et équipements existants restent encore un luxe réservé d'abord aux populations nanties des noyaux urbains planifiés. Ce qui explique l'envahissement des environs et interstices par des populations pauvres pour profiter leurs commodités. Eu égard à ce qui précède, la répartition des routes revêtues et non revêtues est donc très inégale dans l'ensemble de la Ville Haute. Ce sont les cités planifiées comme Joli Parc, Anciens Combattants, Pigeon, (commune de Ngaliema) et Cité de la Colline (commune de Mont Ngafula) qui ont des avenues revêtues. Tous les autres quartiers disposent pratiquement des avenues ou pistes non revêtus. Il s'en suit que ces avenues non aménagées sont toujours attaquées par les eaux des ruissellements qui les attaquent et les détruisent par érosion régressive.



## Chapitre Septième : LES PROBLÈMES ET CONSÉQUENCES DE LA PRÉCARITÉ DE LA VIE SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA VILLE HAUTE OUEST

Etymologiquement ce qui est précaire était obtenu par la prière. Il en reste l'idée selon laquelle le précaire est toléré par une sorte de *faveur*, une *charité*, quasiment une *grâce* et donc sans effort, inefficace et non durable. Dans cette logique, nous considérons comme cadre de vie précaire celui qui est acquis sans rigueur, ni réglementation, incontrôlé, non assaini et donc dont l'avenir n'est pas assuré. Ce chapitre traite justement des problèmes générés par un tel environnement urbain et stigmatise en même temps les causes et conséquences de cette précarité sur l'environnement de la Ville Haute ouest.

### **7.1. Les causes de la précarité de la vie**

Tout bien considéré, l'origine de la précarité de la vie dans la Ville Haute ouest, comme pour l'ensemble de la zone périurbaine, est essentiellement d'ordre organisationnel. Parmi les causes spécifiques l'on peut citer la pauvreté urbaine et le déploiement de la population démunie à la périphérie, le manque d'une logique globale d'aménagement, la mauvaise structuration du secteur d'assainissement, la démission du Pouvoir public et le manque d'une éducation mésologique.

### 7.1.1. Paradoxe de la marginalisation



Source : Enquêtes, 2012

#### Planche 33 : Paradoxe de marginalisation écologique

**Les pauvres occupent des endroits écologiquement fragiles nécessitant des travaux de grande envergure.**

Les pauvres occupent les endroits écologiquement fragile que seuls les riches sont capables de dompter. Les études de ANTOINE (1997) cité par WOUTERS, T. et WOLFF, E. ; sur l'érosion intra-urbain à Kinshasa (RDC) (2010) ont montrées que si à l'époque coloniale, l'organisation urbaine ségrégative assurait une très nette séparation entre la population blanche et les populations africaines, actuellement la ségrégation n'est plus réellement basée sur une différence culturelle mais sur le niveau social des citoyens les plus démunis étant indirectement rejetés à la périphérie suite à l'augmentation du prix de la terre et/ou des loyers, devenus hors de portée de la plupart des citadins. La ville de Kinshasa s'étend alors vers le sud-ouest, le long de la route menant au Bas-Congo ainsi que vers l'est, vers l'aéroport de N'djili et au-delà.

Cette urbanisation consiste en un phénomène non planifié, radioconcentrique, depuis le noyau colonial urbain jusqu'aux franges pionnières périurbaines de plus en plus éloignée de la plupart des réseaux et équipement urbains (DELIS et GIRARD, 1985 ; DELBART et WOLFF, 2002 ; KAYEMBE et al. 2010). Ainsi, les collines, considérées à l'époque comme impropres à la construction, se sont vues divisées suivant une trame orthogonale comme pendant la colonisation. Les pentes les plus fortes sont pour la plupart aménagées en terrasse et donc logiquement soumises à des phénomènes de ravinement important (DELIS et GIRARD, 1985).

On assiste donc depuis la fin de la guerre en 2003 et la formation d'un gouvernement d'union national, à une explosion urbaine qui est non seulement spatiale mais aussi démographique, suite aux effets combinées de l'exode rural et de l'accroissement naturel élevé. Les données démographiques de la population de Ville Haute ouest pendant ces dix dernières années confirment cette tendance (Tableau 36).

**Tableau 36 : Evolution de la population de la Ville Haute ouest de 1967-2010**

ANNEES	NOMBRE D'HABITANTS
1967	87.830
1970	140.563
1984	431.560
2003	1.237.592
2004	1.279.721
2007	1.013.638
2008	1.013.924
2009	1.075.671
2010	1.110.260

Source : Rapports annuels des communes

Les pouvoirs publics ont des difficultés pour suivre ce rythme de croissance. Dès lors, le retard s'est accumulé en ce qui concerne la mise en place

des infrastructures nécessaires. Cette croissance rapide génère en premier lieu une aggravation de la pauvreté et la pénurie de logement. Ensuite, plus la population vit en état de pauvreté, plus l'on doit faire face au chômage, à l'exploitation, à l'absence d'aménagement, à la maladie et aux problèmes écologiques.

La pauvreté est donc la principale cause des problèmes d'environnement. Il est clair que la pauvreté et la dégradation de l'environnement vont de pair, parce que ce sont les pauvres qui subissent le plus de méfaits des problèmes écologiques et qui agressent le plus les écosystèmes urbains, par leurs activités de survies. C'est pourquoi, les politiques de protection de l'environnement élaborées par les gouvernants doivent veiller avant tout à tenir compte des groupes démunis. Malheureusement, dans le cas d'espèce, non seulement la croissance urbaine est non contrôlée, mais aussi aucune stratégie d'encadrement des populations pauvres n'est envisagée.

### ***7.1.2. Le manque d'une logique globale d'aménagement***

Il y a certes une multiplicité d'acteurs et intervenants urbains, mais les rôles sont souvent mal définis, si bien qu'en fait, certains acteurs se retrouvent à la fois exploitants et contrôleurs, et les attributions des uns et des autres se croisent ou se superposent. Les initiatives prises dans plusieurs secteurs de la vie urbaine n'ont pas contribué aux résultats escomptés, à cause de l'insuffisance des cadres compétents et équipés. Les structures d'interventions sur terrain (HVK et PNA) n'ont pas la capacité d'absorption compatible avec les besoins.

Les Organisations Non Gouvernementales et d'autres structures indépendantes qui essaient de participer à la fabrique urbaine interviennent sans base juridique. Les normes et standards techniques ainsi que les quelques textes réglementaires existants sont obsolètes dans la mesure où les structures chargées de veiller à leur application ont disparu ou ont, au mieux perdu de leur substance. Le décret-080, par exemple, portant organisation territoriale et administrative de la RDC n'a pas résolu les problèmes et n'a pas été suivi de mesures d'accompagnement, les coûts des interventions n'ayant pas été correctement

évalués. Il faut souligner à ce niveau qu'aucune réflexion tarifaire n'est engagée pour la mobilisation des fonds internes. Les recettes générées par l'Hôtel de Ville de Kinshasa, les communes, les quartiers et celles provenant des taxes ou des services rémunérés sont en dehors d'une gestion rigoureuse et ne permettent pas une planification conséquente des activités urbaines.

### **7.1.3. La démission des pouvoirs publics**

En tant que garant de la nation, les pouvoirs publics ont failli à leur mission, alors qu'ils ont « le pouvoirs d'orienter le développement de la ville par la législation et le financement » (BEAUJEU-G. J., 1980). Ils restent l'une des premières causes de la dégradation de l'environnement urbain. L'implication partielle et non efficace des pouvoirs publics dans les problèmes d'aménagement se dégage aussi dans la façon dont ceux-ci prennent en charge la gestion de l'environnement. Les textes édités ont des tares qui sont à la base de divers problèmes. Certains textes sont caducs, imprécis ou insuffisants et conflictuels. En cette matière, les Pouvoirs publics se distinguent par un laisser-aller et une complaisance à l'égard des pollueurs ou anarchistes, en ne faisant pas respecter la loi dans sa rigueur. Les pouvoirs publics n'interviennent qu'au coup après coup (érosion, prolifération des déchets) et non sur base d'un système de prévention ou d'un planning global de gestion de l'environnement urbain, tout en faisant abstraction de certains principes écologiques ou lois générales qui font fonctionner les écosystèmes.

A titre d'exemple :

- Quelques efforts louables pour autant sont fournis pour l'organiser l'environnement urbain, malheureusement ces actions d'éclats pour la plus part sont ponctuelles laissant la ville profonde dans l'impasse (*loi des rapports dans l'environnement*)
- Le principe d'*une niche une espèce* est bafoué lorsque les Pouvoirs publics restent silencieux face à la prolifération des sources de pollution sonore dans les quartiers résidentiels, de repos ou d'études. Ici l'allusion est faite non seulement aux vacarmes des cultes animées jours et nuits, mais aussi



aux cohabitations incommodes (toilettes malsains - citadins, décharges brutes - restaurants de rue, plates-bandes - chaussées...)

- L'hôtel de ville viole *la loi de l'organisation hiérarchique* en organisant parallèlement le service de salubrité qui intervient dans les communes. Il provoque ainsi une confusion et un conflit de compétences, une certaine négligence de la part de ces mêmes services organisés au niveau des communes
- Plusieurs chefs de service titularisés par les autorités publiques sont sans qualification, ni formation requise. Ils enfreignent *le principe de la responsabilité des spécialistes*
- En intervenant souvent en aval pour résoudre les grandes catastrophes écologiques, les pouvoirs publics ne s'inspirent pas du *principe de la gestion éco- systémique* qui prône la planification, la programmation, le suivi, l'évacuation et la rétroaction
- En observant une disparité de textes comportant certaines lacunes et qui sont souvent violés par la population et par les Pouvoirs publics eux-mêmes, l'Etat méprise le droit de l'environnement urbain
- En laissant la population ignorante face aux questions écologiques, le gouvernement n'accorde pas de l'importance à *l'écologie sociale* ou *l'éducation mésologique*
- La non mise en pratique de *la politique du pollueur - payeur* et les différents gaspillages sous l'œil désintéressé des Pouvoirs publics sont des preuves d'*une urbanisation non maîtrisée* ou de *la non intériorisation des stratégies d'écodéveloppement* ;

#### **7.1.4. Manque d'une éducation mésologique**

La population de la Ville haute ouest est essentiellement d'origine rurale. La plupart provenant des provinces environnantes devrait, par l'éducation et la sensibilisation apprendre à habiter la ville, à percevoir le déséquilibre qui menace son environnement, sa santé et donc la qualité du cadre de sa vie. C'est là l'importance de l'éducation mésologique. Malheureusement, cette population entretient les milieux malsains ; elle manifeste de l'anarchie dans l'occupation des

espaces *aedificandi* ou non, à cause du non apprentissage de principes écologiques qui font fonctionner les écosystèmes. Elle ignore également la législation élaborée en matière d'environnement. La photo 15 témoigne de la naïveté de la population qui s'expose à la maladie.



Source : Enquête, 2012

**Photo 14 :** Marché en plein air à Kimwenza

**Les mamans, les jeunes filles et les jeunes garçons exposent les denrées alimentaires à même le sol : le Ponde (feuilles de manioc), les aubergines, le maïs, les poivrons, les patates douces etc.**

Les vendeurs exposent leurs produits alimentaires, à même le sol et des clients achètent bonnement, soit parce qu'ils ne connaissent pas ou simplement parce qu'ils minimisent les risques de contamination par les gènes pathogènes contenus dans le sol et les poussières suspendues dans l'air. L'information des citoyens concernant les principes qui régissent la protection et l'amélioration du milieu doit être permanente. Car, sans information et éducation appropriées, il n'y aura pas de prise de conscience de la part des individus et groupes, dans la gestion et la conservation de leur propre environnement. La population doit se rendre

compte des dangers qui la menacent lorsque son milieu se dégrade. L'environnement étant une affaire de tous, la population doit s'organiser et faire ce qui est en son pouvoir avant que les Pouvoirs publics interviennent ou complètent l'action. Par une éducation appropriée, elle pourra mettre au point des stratégies de sauvegarde de l'environnement.

Certes, les raisons qui expliquent la précarité de la vie dans la Ville Haute ouest sont multiples, cependant, les causes principales évoquées ci-haut sont à la base de nombreux problèmes environnementaux dont les conséquences sont analysées dans la rubrique suite.

## **7.2. Les problèmes de l'environnement de la Ville Haute ouest**

Certes, il y a plusieurs urgences, cependant nous présentons ici quelques problèmes les plus importants, notamment ; la gestion des eaux usées et pluviales et les problèmes de la gestion des déchets solides et de cimetières.

### **7.2.1. La gestion des eaux usées**

Le réseau d'assainissement est saturé et hors service. Seules les anciennes cités ont été équipées de réseaux séparatifs des eaux usées dès leur réalisation. Ce sont en général des réseaux enterrés ou à ciel ouvert qui ont été initialement conçus pour l'évacuation des eaux pluviales. Actuellement deux modes d'évacuation des eaux usées domestiques sont pratiqués sur l'agglomération :

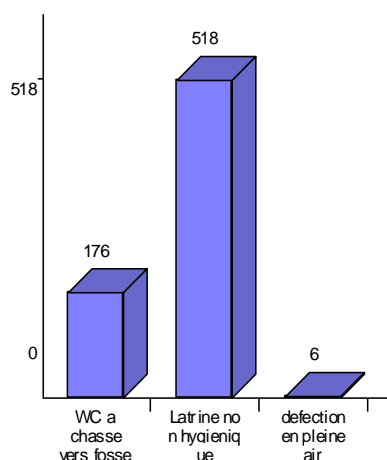
- 1° L'évacuation par les réseaux d'assainissement enterrés ou non, quand ces derniers existent et fonctionnent. En fait, ces réseaux sont le plus souvent saturés, hors service ou comblés par les déchets et le sable en provenance des voiries non bitumées et des érosions ; de sorte que ce mode d'évacuations est pratiquement inopérant ;
- 2° L'utilisation d'installations individuelles : fosses septiques, fosses à eau vidangeables, latrines sèches (ou « *fosses arabes* ») associées à des puits perdus.

Les résultats de nos enquêtes ont montré que la population de la Ville Haute ouest utilise généralement les fosses arabes, très peu hygiénique, soit 74 % des cas. Les latrines à chasse vers fosse sont utilisées dans les cités planifiées, soit 25,1 % des cas (Tableau 37). Il est par ailleurs déconcertant de constater que 0,9 % n'ont pas de toilettes et défèquent en pleine air dans la brousse. Ces cas concernent les populations pauvres des quartiers ruraux. Les installations dans les photos suivantes traduisent le niveau de la précarité de la vie (Planche 27).

**Tableau 37 : Types de latrines dans la Ville Haute ouest**

Types de latrines	Nombre de cas	Fréquences
W C à chasse vers fosse	176	25,1 %
Fosse arabe	518	74,0 %
Défection en pleine air	6	0,9 %
Total observation	700	100 %

Sources : Enquêtes, 2010



**Figure 27 : Types de latrines dans la Ville Haute ouest**



Source : Enquête, 2012

### **Planche 34 : Types de toilettes à Lutendele (Mont Ngafula)**

**Les latrines en fosse arabe et construites avec les matériaux de récupération dans les quartiers Lutendele et Ngansele, commune de Mont Ngafula**

La figure 28 et la planche 27 attestent à suffisance que l'environnement urbain de cette partie de la ville est très précaire car trois quart de la population vit dans les conditions très peu désirables. La localisation des installations hygiéniques à l'extérieur de la maison s'explique par le fait que la plupart des logements n'ont qu'une pièce. La construction de toilettes en matériaux de récupérations ou en bambous, feuilles de bananiers, bâches,... justifient le niveau de la pauvreté dans ces quartiers périphériques. Ces installations sont ainsi souvent à l'origine de la propagation de maladie par des insectes, les mouches notamment.

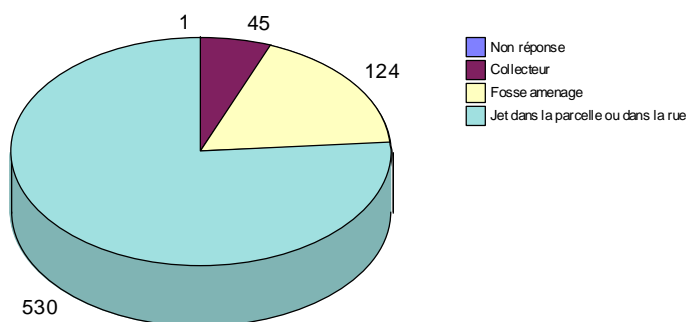
L'utilisation des camions vidangeurs ne se fait que dans des quartiers planifiés, là où sont installées des fosses septiques ou étanches. Et même alors, à cause du faible pouvoir d'achat et surtout de l'absence d'un service permanent, les propriétaires s'arrangent avec certaines personnes qui, manuellement rendent ce service chaque samedi en faisant du porte en porte. La tarification dépend d'un quartier à un autre, mais ne dépasse généralement pas 30 \$ Us. Ces vidangeurs creusent d'abord un puits dans la parcelle pour déverser les matières fécales ; puis ouvrent la dalles de la fosse septique à vider, y aspergent de la créoline ou à défaut

du pétrole lampant pour éviter les mouches et les cafards. Entretemps tous les voisins suffoquent avec les odeurs. Après vidange, le puits est recouvert de terre.

Très souvent, c'est à ces endroits que l'on met des plantes potagères (les patates douces, les amarantes, l'oseille, les bananiers etc.). Comme dans chaque parcelle il y a toujours un potager, la toilette et la douche sont localisées dans le potager de manière à laisser couler à volonté les eaux de la douche (savonneuses très souvent), comme pour arroser les plantes. Cette conception de la plupart de ces installations est loin d'être satisfaisante et hygiénique. Très peu prévoit la gestion des eaux usées. On a relevé les fréquences suivantes pour la gestion des effluents produits par les équipements existants (Tableau 38, figure 29).

**Tableau 38 : Mode d'évacuation des effluents dans la Villes Haute ouest**

Eaux usées	Nombre de cas	Fréquences
Non réponse	1	0,1 %
Collecteur	45	6,4 %
Fosse aménagée	124	17,7 %
Rejet dans la parcelle ou dans la rue	530	75,7 %
Total observation	700	100 %



Source : Hilaire KATALAYI, Enquêtes, 2010

**Figure 28 : Mode d'évacuation des effluents dans la Villes Haute ouest**

L'analyse de ces données d'enquêtes expliquent la situation de la plus part de ménages dans les communes étudiées et confirment que la Ville Haute ouest est très peu équipée en installations sanitaire (Tableau 38). A ce sujet, le constat est

très inquiétant. Seulement un peu plus de 17 % des cas se trouvent dans une situation correspondant à de bonnes règles d'hygiène. C'est le cas des cités planifiées comme Joli Parc, Cité Verte, Cité de La Colline, Cité des Anciens Combattants, Binza Pigeon et une partie de Ngomba Kinkusa. Dans ces cités, les puits perdus ont été aménagés dans les parcelles pour l'infiltration des eaux usées dans le sol. Dans les autres quartiers, la population se contente de jeter les eaux usées soit dans la parcelle (75,7 %), soit dans un collecteur des eaux de pluies (6,4 %). Ces actes sont posés paisiblement, même par les grands pollueurs (les industries), car il n'existe aucune mesure de traitement des eaux résiduaires.

Les études du service de consultants BCMI n°14-01, Programme Multisectoriel d'Urgence pour la Reconstruction et la Réhabilitation (PMURR), concernant le Plan d'Action pour l'Assainissement de la ville de Kinshasa, ont conduit à l'identification des grands industriels pollueurs ou assimilés dans la ville de Kinshasa. Certains d'entre eux sont équipés d'un prétraitement et/ou d'une séparation des eaux polluées qui fonctionne plus ou moins correctement (Grand Hôtel, Marsavko, BRALIMA, Congo tex), le rejet dans le milieu naturel se faisant par les réseaux d'eaux pluviales enterrées ou non, des canaux d'évacuation ou les rivières qui traversent l'agglomération. D'autres ont mis en œuvre des mesures de recyclages : drèches des brasseries, papiers et cartons (Pegal), verres et ferrailles, hantes de vidange, (Shell-Boukin), eaux de process (BRALIMA, Congo Tex, Taba Congo, Copra), réactifs (soude caustique) (BRALIMA et Congo Tex).

A l'issue de cette étude, les conclusions suivantes ont été énoncées :

- 1) La pollution industrielle en terme de débits et de charges polluantes représente seulement une petite fraction des rejets totaux de la ville (< 10 %) ;
- 2) Les rejets sont concentrés sur 3 grandes unités industrielles (BRALIMA, BRACONGO et Congo Tex), avec 80 à 70 % de la charge polluante industrielle. Elles rejettent soit directement dans le fleuve Congo, soit dans des rivières à proximité de leur confluence avec le fleuve Congo ;
- 3) Pour les rivières à l'intérieur de la ville, les eaux usées industrielles ne contribuent pas d'une façon significative à la pollution de l'eau ;



- 4) La toxicité des rejets industriels n'est pas un problème majeur et ne concerne que quelques petites entreprises. Il n'y a donc de risque grave ni pour la pollution des cours d'eau ni pour la production de l'eau potable par la REGIDESO ;
- 5) Seul le rejet sauvage des hydrocarbures (huiles de vidanges doit être évité par une collecte organisée et une valorisation (thermique) centralisée ;
- 6) Il en va de même pour le rejet des déchets biomédicaux et pharmaceutiques qu'il faut récupérer à la source (c'est-à-dire dans les hôpitaux et les laboratoires pharmaceutiques) pour une élimination contrôlée ;
- 7) D'une façon générale le recyclage des matières polluantes et l'élimination des matières dangereuses à la source sont à favoriser par rapport à un traitement ultérieur ;

Tout bien considéré, vu l'absence de normes de rejet, il paraît difficile d'imposer aux industries des mesures de traitement des rejets. En outre actuellement il n'existe pas à proprement parler de projets d'ordre public en cours ou prévus concernant les équipements des participations pour l'élimination de leurs eaux usées. Donc, le besoin précis pour ce type de service n'est pas clairement défini à Kinshasa. Il n'a pas non plus été recensé de projets de prise en charge par des ONG.

### ***7.2.2. La gestion des eaux pluviales***

Le système de gestion des eaux pluviales est caractérisé par des grands exutoires naturels. La ville de Kinshasa a été, du temps colonial équipé d'un réseau séparatif de collecteurs d'eaux pluviales qui fonctionnait parfaitement. Aujourd'hui ce réseau évolue en système unitaire caractérisé par les grands exutoires qui sont les cours d'eau naturels qui drainent le périmètre urbain et sont tributaires du fleuve Congo. Les réseaux secondaires de ces zones sont constitués principalement de caniveaux et canaux à ciel ouvert bétonnés ou maçonnés. Les réseaux tertiaires du centre des Affaires et des cités planifiées sont constitués de caniveaux en bétons ou en maçonnerie et sont assez bien structurés. Ceux des

anciennes et nouvelles cités sont assez hétérogènes et souvent constituées de fosse en terre, pratiquement inexistantes à l'heure actuelle.

Tous ces ouvrages sont anciens et datent de la période coloniale pour certains, jusqu'à un passé plus récent pour d'autres. On note plus récemment la réalisation de plusieurs tronçons de canaux rectangulaires bétonnés et maçonnés dénommés « *glissières* » dont le rôle est de conduire les eaux de ruissellement de certains sites collinaires urbanisés jusqu'au cours d'eau récepteurs, situé en contrebas. Les canaux ont été, dans la plupart de cas, construits d'abord le long des routes de la périphérie kinoise (notamment la Route Nationale n°1 vers Matadi), en suite le long des voiries principales de certains quartiers des collines et long de quelques ravins où se posent le plus de problèmes d'érosion régressive. Signalons que les extensions sud (Bumbu, Makala, Ngaba) et Est (Masina, Ndjili, Kimbanseke), ainsi que les extensions collinaires périphériques, ne sont dotées d'aucun réseau.

La ville de Kinshasa est drainée par de nombreuses rivières qui la traversent avant d'aller se jeter dans le fleuve Congo et s'orientent globalement sud-nord. Les plus importantes sont : Nsele, Tshuenge, Tsmangu, Ndjili, Matete, Funa,-yolo, Basoko, Mampeza et Lukunga. Ces rivières, qui jouent le rôle de collecteurs primaires pour les eaux pluviales, ne sont pas aménagées, sauf dans la partie aval pour quelques-unes d'entre elles telles que Funa, Yolo, Basoko et Bitshaku Tshaku où un recalibrage du lit et un bétonnage du fond et d'une partie des berges a été entrepris. Ces aménagements limités sont assez anciens et datent de la période coloniale. Les eaux sauvages charrient à leur passage les débris de tout genre, les déversent d'abord dans les cours d'eaux (puis dans le fleuve). Ceux-ci se caractérisent par des pentes assez fortes quand ils coulent en périphérie, dans la zone des collines qui ceignent la ville de basse. Il s'ensuit que le fleuve et ses affluents sont toujours ensablés et encombrés des alluvions (Planches 27).



Source : Enquête, 2012

**Planche 35 : Les alluvions sur les berges du fleuve et de la rivière Matshiotshio**

**Les berges du fleuve Congo exhausées par les alluvionnements, dans les environs de la station de pompage de la REGIDESO à Kinsuka dans la commune de Ngaliema.**

La rivière Lukunga est ensablée à telle enseigne qu'elle a même perdu son lit normale. La planche 28 reprend les images des alluvions ou dépôts de débris qui viennent des hautes terres et qui sont jetés dans le fleuve. Ces matériaux fournis par les eaux courantes et les cours d'eau augmentent la turbidité du fleuve à ce niveau de la station de pompage d'eaux par la REGIDESO, à Kinsuka dans la commune de Ngaliema.

### **7.2.3. La gestion des déchets solides**

Certes, un principe écologique stipule que *toute chose doit aller quelque part, mais pas n'importe où*. Ce postulat écologique est enfreint à bien des endroits. Les déchets (en majorité ménagers) biodégradables et non biodégradables

sont jetés partout, provoquant ainsi des accumulations des immondices. Il en est ainsi parce qu'il n'existe pas de service public de ramassage permanent et bien organisé (tableau 39).

**Tableau 39 : La gestion des déchets ménagers solides dans  
La Ville Haute ouest**

<b>Gestion des déchets ménagers solides</b>	<b>Nb. Cit.</b>	<b>Fréq.</b>
<b>Non réponse</b>	04	0,6 %
<b>Simple rejet dans la rue ou dans un caniveau</b>	110	15,7 %
<b>Simple rejet dans la rivière ou dans un ravin</b>	109	15,6 %
<b>Service de ramassage</b>	105	15,0 %
<b>Incinération</b>	89	12,7 %
<b>Enterrement dans la parcelle</b>	283	40,4 %
<b>TOTAL OBSERVATION</b>	700	100 %

Enquêtes, 2012

Il y a cinq modes de gestion des déchets ménagers dans la Ville Haute ouest de Kinshasa. Une bonne partie de la population (soit 40,4 %) enterrent les déchets dans la parcelle et 12,7 % incinèrent les leurs. En effet, le puits creusé dans la parcelle pour cette fin reste béant pendant plusieurs jours, en attendant qu'il soit rempli des immondices qui y sont jetés progressivement. Tous les objets (biodégradables et non biodégradables) y sont déposés : les plastiques, les cartons, les boîtes de conserves, les végétaux, les eaux usées etc. Ce puits reste donc un gîte des microbes et un abri de prédilection pour les agents pathologiques comme les blattes, les rats et les mouches qui envahissent les maisons.

Tous les autres ménages (soit 31,3 %) rejettent les déchets ménagers solides soit dans la rue ou dans un caniveau (15,7 %), soit dans la rivière ou dans un ravin (15,6 %). Dans le premier cas, les avenues et les caniveaux sont devenus des

véritables dépotoirs qui non seulement gênent la circulation des citadins et des eaux dans leur conduites ; mais aussi enlaidissent les quartiers.

Le tableau 39 montre également que 15 % de ménages (dans les cités planifiées) utilisent les services de ramassage (privés). Même alors, avec les enquêtes on retiendra que dans ces quartiers, les constructions du type moderne prévoyaient l'assainissement par des véhicules à bac d'ordures. Mais depuis longtemps les différents gouvernements n'ont plus organisés ces services. C'est ainsi que les avenues sont devenues les lieux de décharges brutes (Planche 29).

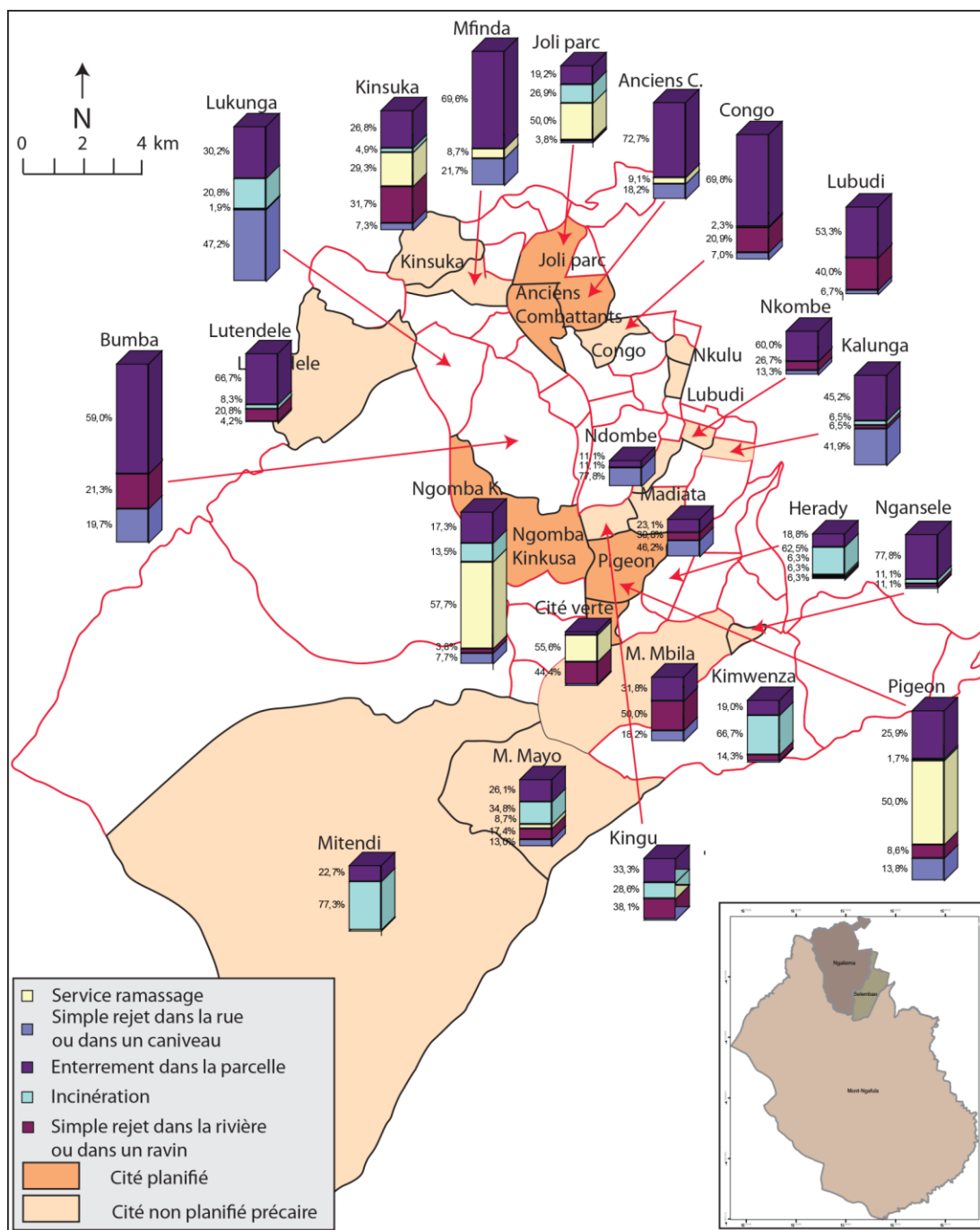


Source : Enquête, 2012

### Planche 36 : La gestion des déchets solides



La planche 36 montre quelques exemples des décharges brutes. Les déchets sont jetés dans la rue, dans les ravins et dans les collecteurs des eaux. L'un des cas inquiétants est celui de cette maison posée sur une conduite d'évacuation des eaux de pluie.



**Carte 40 : La gestion de déchets ménagers solides dans les quartiers de la Ville Haute ouest**

Les déchets sont transportés sur des longues distances par des poussettes vers les décharges finales, situées au bord des ravins, généralement localisées dans les quartiers périphériques. Les déchets de ces localités périphériques par contre sont jetés dans les parcelles (ou enfouis) ou dans la brousse avoisinante. La carte 40 traduit cette répartition spatiale de ces modes de gestion des déchets solides dans les quartiers enquêtés. Il existe une corrélation non seulement entre les variables *Simple rejet dans la rue ou dans un caniveau*, *simple rejet dans la rivière ou dans le ravin et enterrement dans la parcelle* ; mais aussi entre elles et quartiers pauvres. Ces variables accusent la mauvaise gestion des déchets ménagers dans les quartiers non planifiés, comme Ngansele, Lutendele, Kalunga, Bumba, pour ne citer que ceux-ci. Dans la plupart des cas ce sont des quartiers interstitiels qui prolongent les espaces planifiés et posent justement beaucoup de problèmes à l'équilibre de la ville par rapport à leur insertion dans l'espace urbain commun. Il y a donc une bipolarisation entre deux grandes valeurs de communauté. D'un côté, il y a les variables qui caractérisent les quartiers des pauvres majoritaires occupés anarchiquement et de l'autre côté quelques quartiers des riches, planifiés.

A l'opposé, la variable service de ramassage est fortement associée (corrélée) aux quartiers planifiés comme Joli Parc, Ngomba Kinkusa, Pigeon et Cité Verte. Cette situation s'explique par le fait qu'il s'agit des quartiers urbanisés construits pour les dignitaires politiques ou militaires (Joli Parc et Binza Pigeon) ou pour les cadres de l'administration (Mama Mobutu). Il est aussi important de signaler également les cas de plusieurs quartiers interstitiels qui créent de la confusion dans l'analyse des données, car ce sont des quartiers où il existe un mélange de populations (pauvres et riches) et de caractères (urbain et rural). Et dans ce cas, on remarque des valeurs de communauté qui semblent être en contradictoires. Ces valeurs qui s'opposent dans les quartiers s'expliquent par le fait qu'autour de ces quartiers riches planifiés, il existe des espaces auto construits et mal habités. Ces quartiers offrent alors généralement le visage qui reflète le niveau socio-économique de la population. L'enlaidissement de ces quartiers est beaucoup plus accentué par le manque de canalisation et de service de ramassage



public des déchets, le nombre important de décharges brutes, les ravins, etc. Ce non-respect de l'hygiène a plusieurs conséquences que nous analyserons dans les lignes qui suivent.

#### ***7.2.4. La gestion des cimetières dans la Ville Haute ouest***

L'explosion urbaine non maîtrisée a entraîné beaucoup de problèmes de gestion de l'espace. Elle a engendré la destruction du cadre de vie et la dégradation de la qualité de vie du milieu urbain. Cette dégradation s'accompagne de la recrudescence des maladies qui causent de nombreux décès qui doivent être enterrés dans un espace réservé à cet effet. Malheureusement dans la Ville Haute ouest, les premières implantations des cimetières sont souvent des actes du pouvoir coutumier et ancestral que l'autorité publique vient légaliser plus tard. Ceci signifie en d'autres termes que l'ouverture des cimetières (à la périphérie) n'est pas intégrée dans le plan d'aménagement urbain ou dans le plan d'occupation de sol, mais plutôt, le fruit de la croissance incontrôlée ou anarchique avec la complicité du pouvoir coutumier.

##### ***A. Une législation inadaptée à la situation actuelle***

En République Démocratique du Congo, la législation ou le droit de l'environnement concernant la gestion des cimetières est régie par les lois et les ordonnances les concernant. Celles-ci sont très anciennes et datent de la période coloniale. Les exemples suivants sur la gestion des concessions de la sépulture, des services d'inhumation et des problèmes d'incinérations rappellent quelques instructions à ce sujet :

- 1) L'arrêté du Gouverneur général du 16 mai 1907 sur la gestion des cimetières

L'arrêté du Gouverneur général du 16 mai 1907 donne les instructions sur la gestion des concessions accordées pour les sépultures sont perpétuelles ou temporaires. Cependant, les concessions temporaires sont de 15 ans et ces derniers sont exclusivement individuels. Dans les concessions, les caveaux de sépultures ne

peuvent être ouverts que pour des raisons de services d'inhumation. Lorsqu'un cimetière est désaffecté, les concessions sont transportées dans les cimetières nouveaux.

S'agissant de la superficie officielle des concessions des cimetières, l'étendue de terrain affecté à ces concessions sera d'une superficie équivalente à celle de terrain occupé par cimetières désaffectés. Aussitôt que le nouveau terrain est mis à leur disposition, les concessionnaires doivent enlever les caniveaux et les monuments érigés sur les terrains concernés. La translation des restes mortels des personnes inhumés dans les cimetières désaffectés aura lieu par les soins des agents de l'administration. Les frais relevant de la translation sont à charge de l'Etat.

## 2) L'ordonnance du 14/02/1914 au sujet des services d'inhumation

L'inhumation des cadavres est régie par l'ordonnance du 14/02/1914. Cette loi stipule que dans tous les cimetières d'occupation, il sera établi dans les terrains désignés un ou plusieurs cimetières qui seront entourés d'une clôture d'au moins 1,5 mètre d'élévation. Il est interdit de procéder à l'inhumation des corps des personnes décédées sans permission des services de l'Etat Civil. Chaque inhumation aura lieu dans une fosse séparée, d'une profondeur de 1,5 mètre sur 8 centimètres de largeur et 2 mètres de longueur. Les fosses sont des tombes séparées entre elles d'au moins 30 centimètres sur tous les côtés. Les cimetières font partie du domaine public de l'Etat. Par conséquent, on ne peut pas faire un lotissement sur un terrain qui sert de cimetière sans au préalable le désaffecter bien sûr. Avant de pouvoir le faire, on doit enlever tous les os pour les enterrer ailleurs.

Enfin, cette même loi recommande de construire les cimetières loin des rivières et jamais sur un terrain en pente pour éviter la pollution des eaux qui peut provoquer maladies qui sont à la base des décès. Il est défendu de déposer les immondices dans les cimetières et de n'y faire rien qui soit contraire au respect du a la mémoire des morts et aux us et coutumes.

## 3) L'ordonnance n°11/170 du 24/05/1950 relative à l'incinération des cadavres humains

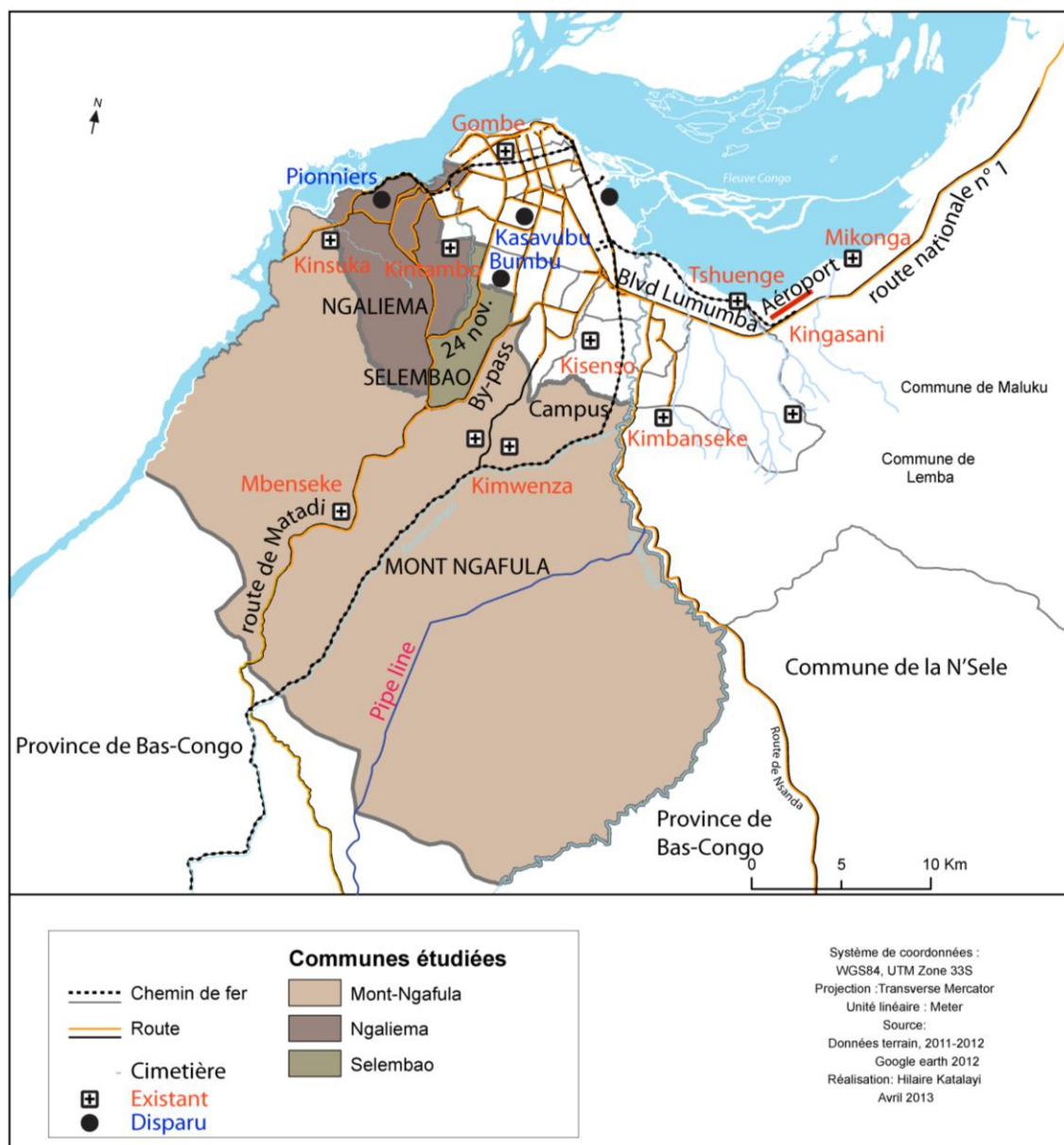
Cette pratique n'est pas encore d'usage dans la culture congolaise, mais l'on devra s'y préparer mentalement. Cependant dans la législation congolaise, l'incinération est organisée par l'ordonnance n°11/170 du 24/05/1950 relative à l'incinération des cadavres humains. Aucune incinération du cadavre humain ne peut avoir lieu sans l'autorisation de l'officier de l'Etat Civil ou à défaut de l'autorité administrative. L'autorité précisera les conditions dans lesquelles l'incinération doit être réalisée, notamment le temps et le lieu.

Si l'Officier de l'Etat Civil a des raisons de croire que l'incinération ou les conditions dans lesquelles il est proposé d'y procéder sont contraires aux vœux du défunt, il subordonnera l'autorisation à la preuve du contraire qui, par toutes les voies de droit, devra être faite à sa satisfaction. Le gouvernement peut fixer les règles générales de police et d'hygiène à laquelle l'incinération sera soumise dans toute ou partie des régions. Les incinérations devront se faire effectivement dans les terrains affectés à l'incinération des cadavres humains. Dans chaque ville, on doit établir un endroit choisi de commun accord avec les autorités coutumières qui servira de cimetière pour une solution durable.

Ces exemples indiquent que les lois qui régissent les cimetières à Kinshasa datent de l'époque coloniale et devront être revues et adaptées à la situation actuelle. Le non-respect, même de ces vieux textes empire la situation et il se pose d'énormes problèmes de la gestion de l'environnement des cimetières de la Ville Haute ouest.

### ***B. La prolifération des cimetières dans la Ville Haute***

La ville de Kinshasa dispose de plusieurs sites d'inhumation (Carte 41, tableau 39). Certains procèdent encore à l'enterrement des corps tandis que d'autres ont disparu. Les cimetières qui existent sont : les cimetières de la Gombe, de Kinsuka, de Kintambo, de Kinkosi Sans Fil, de Mbenseke Mfuti, de Kimwenza et de Kisenso pour Kinshasa ouest et les cimetières de Kimbanseke, de Tshuenge, de Mikondo, de Ndjili Brasserie et Kinlole localisés à Kinshasa Est.



**Carte 41 : Les cimetières publics de Kinshasa**

**Tableau 40 : Les cimetières dans la ville de Kinshasa**

N°	Cimetière	Commune	Année d'ouverture
1.	Gombe	Gombe	1889
2.	Kintambo	Ngaliema	1953
3.	Kinsuka	Mont Ngafula	1978
4.	Mbenseke Mfuti	Mont Ngafula	1995
5.	Kinkosi Sans Fil	Mont Ngafula	1971
6.	Kinsenso	Kinsenso	1993
7.	Kimwenzza	Mont Ngafula	1994

Sources : Enquêtes, 2012

Sur les douze cimetières qui existent encore dans la ville, sept sont localisés à l'ouest. Notons que ceux qui ont disparu sont actuellement dilués dans les nouveaux quartiers habités. Il s'agit des cimetières de Kasavubu (en face de la boulangerie Maman Poto), de Kingabwa village et des pionniers (Ngaliema). Les cimetières les plus anciens sont celui de la Gombe qui date de l'Etat Indépendant du Congo, c'est-à-dire en 1889, réservé aux étrangers et celui de Kintambo ouvert en 1953. Mais à cause de la poussée démographique, il y a eu l'ouverture des autres sites d'inhumations à travers la ville. Leur implantation date des décennies 1970 et 1990. Malheureusement, ces implantations n'ont pas été intégrées dans le Plan d'Occupation du Sol (POS) ou dans le Schéma Directeur urbain. Géographiquement, seul le cimetière de la Gombe est situé au nord, deux cimetières sont localisés à l'ouest, Kintambo et Kinsuka ; les autres sont au sud : Kinsenso, Kimwenzza, Mbenseke Mfuti et Kinkosi Sans Fil. Cette localisation dans la Ville Haute se justifie par le fait que ses communes sont très étendues et disposent encore beaucoup d'espaces non lotis qui peuvent être affectés à l'inhumation des corps.

### ***C. Caractéristiques des cimetières de la Ville Haute ouest***

#### **1) Des anciens cimetières ancestraux**

Les sites actuels de la Ville Haute étaient généralement des anciens cimetières où l'on inhumait les villageois. Mais compte tenu de la croissance spatiale avec la naissance aux environs des nouveaux quartiers urbains, ils ont perdu leur importance coutumière et ont été reconnus par l'Etat qui y enterre aujourd'hui les citadins.

#### **2) Des sites situés sur les flancs des collines**

Situés généralement sur les flancs des collines dont l'altitude varie entre 450 et 500 m, avec des pentes inférieures à 8 %, les cimetières de la Ville Haute se trouvent en amont des cours d'eaux qui dévalent les collines pour déverser leurs eaux dans les rivières qui achèvent leur course dans le majestueux fleuve Congo au nord. Signalons que l'objet principal de l'ouverture de ces sites était de remplacer les anciens cimetières saturés et interdits aux enterrements. Mais malheureusement ce projet n'a pas atteint son objectif. Ces anciens cimetières reçoivent encore aujourd'hui des corps. Celui de Kintambo par exemple totalise bientôt soixante ans d'existence, et a été déclaré fermé suivant l'arrêté n°sc/0417/Gv/05/09/1996. Mais, cette déclaration est sans impact à nos jours car dans ce site, on enterre encore les cadavres sans tenir compte de cette interdiction. En fait, il s'agit des concessions familiales payées par les particuliers qui font l'objet de spéculations commerciales et financières, car les caveaux sont revendus à 250 \$ à Kintambo et entre 400 \$ et 500 \$ au cimetière de la Gombe.

#### **3) Des cimetières non clôturés**

Les cimetières de Kinshasa-ouest ne sont pas clôturés. D'ailleurs leurs limites ne sont pas clairement définies. Cela ouvre toujours des brèches à l'empiètement de leurs espaces.

#### 4) Une gestion conflictuelle entre le pouvoir public et coutumier

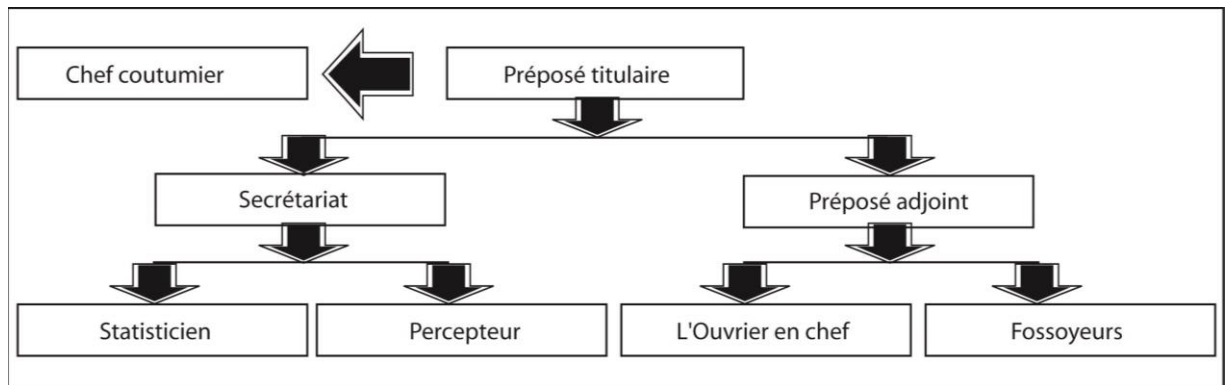
Dans la ville de Kinshasa le cimetière est géré par le préposé titulaire qui en est le coordonnateur et le premier responsable. Il est assisté par le préposé adjoint chargé des finances. Le percepteur reçoit les frais d'inhumation exigés par la loi et l'ouvrier en chef assure la surveillance des fossoyeurs et s'occupe de la propreté du site. Enfin, le secrétaire s'occupe de l'administration du courrier provenant de la hiérarchie et prépare tous les rapports et les transmet au préposé titulaire pour signature. Cependant, dans certains cimetières, on note quelques spécificités par la présence du chef coutumier qui est généralement le propriétaire foncier ou terrien. Celui-ci vit à couteau tiré avec le préposé adjoint. Cette cogestion de cimetière a été observée dans les communes semi-rurales (Kimwenza, Kinkosi Sans Fils, Mbenseke Mfuti de Mont Ngafula et de Kisenso). Cette gestion des cimetières pose beaucoup de problèmes au développement urbain de cette partie de la ville. Nous pensons encore une fois que ce désordre tire son origine de l'absence de textes réglementaires adaptés à la situation actuelle.

### ***D. Les problèmes de la gestion de l'environnement des cimetières de la Ville Haute***

#### 1) La profanation des cimetières due à l'empiètement de l'espace

La première profanation concerne les constructions désordonnées des habitations au sein des cimetières (Planche 27) par des populations frappées par la crise de logement. Ces auteurs ont acquis leurs parcelles soit gratuitement, soit par achat, à un coût très bas, auprès du Chef coutumier ou même en complicité avec les administrateurs du cimetière. La détention des documents d'occupations parcellaire (Actes de vente du Chef coutumier, fiche parcellaire, numéro cadastral) délivrés par les autorités compétentes du titre foncier prouvent suffisamment la complicité qui existe entre les autorités urbaines du titre foncier et le pouvoir coutumier, dans la gestion des cimetières (Figure 30).





Source : Bureau d'inhumation des cimetières

**Figure 29 :** Organigramme des gestionnaires des cimetières

Le chef coutumier est généralement le propriétaire foncier ou terrien. Il collabore avec le Préposé titulaire et le Préposé adjoint. La cogestion de cimetière est observée dans les communes semi-rurales ( à Mont Ngafula : Kimwenzha, Kinkosi Sans fils, et Mbenseke Futi et à Kisenso). La planche 30 montre le cimetière de Mbeseke Futi à Mont Ngafula.



Empiètement du cimetière de Mbenseke



Cimetière de Mbenseke vue de la cité Millenium

Source : Enquête, 2012

### **Planche 37 : Cimetière de Mbenseke Mfuti (Mont Ngafula)**

**Ce cimetière est situé en amont de la rivière Mfuti où sont construites les installations de la petite station de Pompage d'eau de Mitendi. Les cases, les installations hygiéniques et les tombes témoignent de la poussée de l'habitat qui a rejoint le cimetière.**

La mauvaise gestion foncière par les Chefs coutumiers et les Préposés conduit à une consommation spatiale incontrôlée, avec conséquence la poussée de l'habitat dans les périmètres du cimetière. Ces cas entraînent des conflits entre

l'autorité du cimetière et les occupants. Cette forme d'empiètement a été observée aux cimetières de Kinkosi Sans Fils, de Mbenseke Futi et de Kimwenza.

Une autre profanation concerne les cimetières de Kinsuka, de Kintambo et de Kinkosi Sans Fils, où les mamans utilisent les tombes comme espace des cultures maraichères. Cependant, les produits agricoles d'un cimetière ont une comestibilité douteuse en dépit de la fertilité du sol, car tout cimetière désaffecté ne peut donner droit à l'occupation par des hommes que cinquante ans après. Cette espace de temps permet une désinfection naturelle. Dans le cas contraire les produits qui y poussent sont impropres à la consommation. Toutes ces mamans qui cultivent les légumes dans les cimetières participent à la profanation au même titre que les constructeurs désordonnés et les casseurs des tombes.

Selon le témoignage des Préposés des cimetières, on signale aussi dans la majorité des cimetières plusieurs cas de vol de cercueils de luxe. Les profanateurs les revendent auprès des services de vente des articles funéraires, comme les pompes funèbres. Ces actes ont influencé la modification des rites des obsèques. En effet, après exposition de du corps pour les derniers adieux, tous les habits d'ensevelissement sont déchirés (de dos), notamment ; le costume, la chemise, les singlets, les draps, les couvertures etc. Avant l'inhumation au cimetière, pour décourager les auteurs qui seraient tentés de l'exhumer, le cercueil est aussi détruit.

Et pourtant, dans la conception bantou, ceux qui sont morts ne sont jamais partis, ils n'ont fait que changer de monde. Ils sont dans le bois, ils sont dans la mère, et dans l'enfant qui va naître. Cette philosophie accorde beaucoup de respect aux morts. C'est ainsi par exemple qu'au jour de l'enterrement l'on déposait sur la tombe du défunt quelques biens en signe de la continuité de la vie dans l'au-delà. Actuellement, ce respect n'est plus de mise. Les tombes sont devenues des dortoirs pour les enfants de la rue et un lieu de prostitution pendant la nuit. Les couples amoureux y vont conclure leurs rapports sexuels. Tout compte fait, cette dépravation de mœurs est non seulement le fruit d'une crise socio-économique qui n'a que trop duré, mais aussi la marque de l'absence ou du manque de l'observation des textes de lois.

## 2) L'insalubrité des cimetières

Les cimetières auraient dû être un lieu de recueillement et de méditation et donc tenu assaini pour recevoir des nombreux visiteurs. Les cimetières de la Ville Haute ouest sont envahis par les herbes qui fond d'eux les lieux d'aisance pour l'évacuation des excréta humains et un refuge des rongeurs et des reptiles (Serpents, lézards, etc.). Parfois on assiste à des incendies saisonniers des cimetières. La motivation (non paiement des salaires ou salaires de misère) des agents chargés d'entretenir les cimetières est le principal facteur de cette insalubrité. Le second facteur qui entretient l'insécurité dans les cimetières est l'insuffisance d'outil de travail pour les agents. Les fossoyeurs qui sont chargés de creuser les caveaux ne disposent pas d'un équipement de travail approprié tels que les tenues vestimentaires, les gants, les bottes pour éviter la contamination par des microbes.

## 3) Enterrements clandestins

Ce sont des enterrements frauduleux qui ne sont pas enregistrés par le service compétent et officiel de l'inhumation. Ces enterrements sont opérés par les commissionnaires ou par les militaires. Ceux-ci usant de leur trafic d'influence enterrent les corps gratuitement et bafouent ainsi la loi. Entretemps, ils perçoivent à leur compte, auprès des familles éprouvées des frais d'inhumation réduits à la baisse. Parfois en cas de résistance de la part de l'autorité du cimetière, le militaire porte atteinte à l'intégrité physique du préposé. Cette situation crée un climat d'insécurité au sein des cimetières. D'autres inciviques en complicité avec les fossoyeurs inhument des corps sans passer officiellement par le bureau d'inhumation, sans doute en percevant des frais d'inhumation non enregistrés. Tous ces enterrements relevant de la tricherie ou de la fraude organisée par les agents œuvrant au sein du cimetière.

## 4) Les conflits entre les chefs coutumiers et l'Etat dans la gestion des cimetières

Dans les zones d'extension, les chefs coutumiers exercent leur pouvoir dans les cimetières, le pouvoir public n'intervient qu'en second lieu. Ainsi,

certaines cimetières sont ouverts par les chefs coutumiers (Kinkosi Sans Fils, Kimwenza) et l'Etat les reconnaît plus tard. Dans ce cas, le chef coutumier perçoit une redevance décaissée sur les frais d'inhumation.

##### 5) « *Sur enterrement* » dans les cimetières

La plupart de cimetières de la capitale doivent être désaffectés, parce que saturés depuis plusieurs années. Par conséquent, par manque d'espaces, les cadavres continuent à y être inhumés. Ils sont soit enterrés sur des intervalles qui séparent deux tombes, soit superposés les uns sur les autres de manière que les dimensions ne répondent pas aux normes exigées par la loi. Il s'en suit que parfois l'on assiste à l'exhumation des ossements ou des squelettes qui sont brulés ou simplement abandonnés à même le sol.

##### 6) Problèmes écologiques ou environnementaux

La localisation de certains cimetières sur un site colinéaire pose généralement le problème. En effet, dans ces sites les cercueils ou les ossements des cadavres sont mis à nu par l'érosion du sol. Les cimetières de Kisenso et celui de Kimwenza situés sur un terrain accidenté connaissent ce phénomène. Dans ces cimetières, les sections souterraines des cadavres contaminent certaines sources d'eau. Ces ossements et squelettes mis à nu par l'érosion jonchent les quartiers

##### 7) Les cimetières refuge de bandits et lieu d'insécurité

Les cimetières au lieu d'être les dernières demeures des morts, au contraire, ils sont des refuges des bandits ou ils opèrent des assassinats. Le cimetière de Kintambo est réputé parmi les exemples où on signale ces pratiques. Outre les assassinats, les cimetières sont les lieux où les bandits se droguent et c'est aussi un logis pour les fous et les enfants de la rue, communément appelés « *Faseurs* ». La présence de ces personnes dans les cimetières crée une insécurité qui menace surtout les passants aux heures tardives. Enfin, les cimetières sont devenus aussi un lieu de refuge des voleurs qui y vont pour partager tranquillement le butin.

## 8) La non application de la loi en matière de gestion des cimetières

Tous les problèmes évoqués ci-haut sont liés pour la plupart le, manque d'application de la loi, car la diffusion de ces lois auprès des gestionnaires des cimetières et du public éviterait des comportements malveillants sous peine d'être sanctionnés. En plus, certaines de ces lois ne cadrent plus avec les réalités de terrain. Ces lois qui datent de l'époque coloniale devraient certainement être actualisées en tenant compte de réalités congolaises. L'inventaire de différents problèmes qui entravent la bonne gestion des cimetières de Kinshasa-ouest, en particulier et de Kinshasa en général devrait interpeller l'autorité urbaine ou le gouvernement pour se pencher sérieusement à cette question. De ce fait, les cimetières qui constituent la dernière demeure des hommes, devaient aussi devenir des lieux touristiques quand ils sont bien gérés et bien entretenus comme partout ailleurs.

À cet effet, les Ministères et tous les services impliqués dans la gestion des cimetières devraient conjuguer des efforts pour aménager dans la ville, suivant un plan d'aménagement urbain et un plan d'occupation de sol (POS) ou de zonage d'un cimetière modèle qui doit constituer la dernière oasis des repos de ceux qui ont quitté ce monde.

### **7.3. Les conséquences de la précarité de la vie sur l'environnement urbain**

#### **7.3.1. Destruction des logements**



Début de la destruction du collecteur des eaux de la cité La Colline



Evolution du ravin après la destruction de l'ouvrage



Casse de la caillasse à vendre



La caillasse à vendre

Source : Enquêtes, 2012

#### **Planche 38 : La survie à tout prix**

Un exemple de l'évolution du ravin de la Cité La Colline. Tout a commencé avec la destruction du bassin de rétention de la glissière de conduite des eaux, par les casseurs de la caillasse à vendre. Puis, par négligence et manque d'entretien de l'ouvrage, les bétons ont cédé avec l'érosion régressive jusqu'à atteindre les habitations de la Cité La Colline.



La dégradation de l'environnement dans ces espaces se traduit par la détérioration de l'habitat. Cette détérioration a pour corollaire la destruction des logements ou des habitations (Planche 31). Ce ravin actif évolue par régression et est en train d'écrouler les maisons. C'est la première des conséquences du mauvais entretien des ouvrages publics. En effet, il s'agit ici de la mauvaise foi des populations pauvres qui habitent le contrebas de la Cité Mama Mobutu. Les personnes démunies en quête de moyen de survie ont détruit le bassin de rétention des eaux pour en tirer des moellons qu'elles utilisent pour casser la caillasse à vendre. Sur la photo 3 de la planche 31 on peut observer une maman et son fils en train de travailler, tandis que sur la photo 4, on peut observer les sacs de caillasses à vendre, exposés. La première photo et la deuxième montrent les conséquences de ce comportement incivique. Plusieurs maisons ont été emportées : les grands collecteurs d'eaux, par la suite plusieurs habitations et beaucoup de biens perdus.

### **7.3.2. Les risques géomorphologiques**

Les risques géologiques présentés ici sont ceux du type hydrologique auxquels les pentes, dans la ville haute sont exposées lors d'une augmentation du ruissellement. Il s'agit du ruissellement diffus et de l'érosion hydrique. Le premier peut prendre l'allure d'un vrai « *sheet flood* ». En ce moment-là, soit des personnes sont parfois emportées par le courant, ou même des objets lourds. Aussi constate-t-on souvent sur les sommets et la partie supérieure des flancs de collines, le déchaussement des maisons ou même de gros arbres, soit le problème se pose en terme de dépôts et ensablements dans les vallées et dans la basse ville.

#### **A. Le ravinement de flancs collinaires**

La ville connaît une forte dissection par des profonds (30 m) et large (40 m) ravins de plusieurs centaines de mètres de long. Ainsi le site urbain est localement transformé en « *badland* ». Ces mégas ravins isolent et séparent les quartiers habités en ilots, hypothéquant ainsi tout le relief et le paysage de Kinshasa (MITI et al, 2004). La fédération des Organisations non-gouvernementales Laïques à vocation Economique du Congo (FOLECO, 2002) avait signalé 212 ravins. Ce même rapport note 2400 maisons englouties par l'érosion ravinante. Lelo Nzuzi (2008) dénombre 19 grandes érosions en utilisant

une méthode d'observation directe sur le terrain tandis que les études de Makanzu (2010) ont dénombré avec l'outil SIG 307 ravins. Cet inventaire a montré que 291 sur 307 ravins identifiés, soit 94,8% sont aux abords d'une route ou que c'est la route elle-même qui a été ravinée. Ces études présentent d'ores et déjà une situation réelle sur terrain : une situation préoccupante voire catastrophique. L'érosion de la drève de Selembao, commencées en 1990, longues de 1300 mètres et de largeur moyenne de 60 mètres avec une profondeur moyenne de 12 mètres, avait causé la mort des 6 personnes et la destruction de 71 logements (STEVENT, 2006). Cette érosion qui semble être maîtrisée pour l'instant grâce aux travaux de génie civil financé par la Banque mondiale, menaçait de détruire tout un quartier résidentiel de haut standing, planifié, structuré. Au-delà elle menaçait la Route Nationale n°1 reliant la ville de Kinshasa aux villes portuaires de Matadi et Boma.

La promenade effectuée à travers les rues des communes d'enquêtes en juillet et Août 2012 a également témoigné du danger que courent les quartiers collinaires menacés de disparition. La commune de Selembao par exemple compte environ 38 têtes d'érosions. Les quartiers les plus en difficulté sont : Molende (14 têtes), Kalunga (9 têtes), Ndombe (8 têtes), Konde (4 têtes) et Nkombe (3 têtes). Quand à la commune de Ngaliema, 33 têtes d'érosions ont été identifiées. Les huit quartiers les plus menacés sont : Congo (9 têtes), Bumba (6 têtes), Djelo Binza (5 têtes), Joli Parc (5 têtes), Lonzo (4 têtes) et Mama Yemo (2 têtes). Pour la commune de Mont Ngafula une étude minutieuse a été effectuée dans le quartier Kimbondi et Ngansele. Le tableau suivant rend compte des caractéristiques essentielles des érosions dans cette zone (Tableau 41).

**Tableau 41 : Localisation des sites érosifs à Kimbondo**

site	Rue	Dimension	Autre observation
K i m b o n d o	14 octobre	2 m/ largeur	<b>Aménagement parcellaire</b>
	4 km	5 m/ profondeur	<b>Mamans maraîchères</b>
	Katende	10,3/profondeur	<b>Manque de caniveau</b>
	Kisantu	3 m/longueur	<b>Entretien parcellaire</b>
	Mayuba	15,75 m/longueur	<b>eau de pluie (sauvage)</b>
	Fatundu	2 m/profondeur	<b>Empiètement</b>
	Feshi	11 m/longueur	<b>Destruction caniveau</b>
	Kasaï	4 m/largeur	<b>Auto-construction</b>
	Lukunga	2,7 m/profondeur	<b>Eaux sauvages</b>
	Gemena	3,6 m/profondeur	<b>Gros camion</b>
	Loango	2,5/profondeur	<b>Eau venant du quartier Cogollos (mal loti)</b>
	Mangengenge	14,3 m/profondeur et 9 m/profondeur	<b>Eaux sauvages</b>
N G A N S E L E	Zaba	2 m/longueur	<b>Eaux de toiture</b>
	Bumba	4,5 m/profondeur	<b>Eaux de toiture</b>
	Ponzi	3,4 m/profondeur	<b>Eaux de pluie</b>
	Tshiamama	9,2 m/profondeur	<b>Manque de caniveau et le déboisement</b>
	<b>Yakoma</b>	<b>7,4 m/profondeur</b>	<b>Aménagement parcellaire de la pente</b>

Source : Enquêtes, 2012

### 1) Les causes naturelles

Les principales causes du ravinement dans la Ville Haute sont liées à la lithologie et à la géomorphologie (particulièrement la pente des versants) de la ville de Kinshasa. Ce site collinaire a un relief accidenté qui favorise le phénomène de l'érosion des sols. En fait, la topographie présente des inconvénients pour les constructions anarchiques compte tenu de la valeur des pentes. Le ravinement se manifeste à Ngaliema (Binza ozone, Binza Delvaux, Djelo Binza, Binza UPN), à Selembao et à Mont Ngafula tout autour des sables plus ou moins argileux, reposant sur des aplanissements d'érosion datant de l'Holocène au Pliocène (MAKANZU, 2010). Ces ravins se disposent sous forme d'une auréole sur les flancs des Monts Ngaliema et Ngafula. Le sable étant du matériau meuble et non cimenté, il est susceptible à l'érosion hydrique alors que le sol n'est pas suffisamment couvert par la végétation. Ce sable repose très souvent

sur un substrat peu perméable avec une nappe phréatique perchée. Certes, les causes de l'érosion sont multiples à Kinshasa et en particulier dans les zones collinaires : nos investigations ont retenu qu'elles sont historiques, anthropiques et naturelles.

## 2) Les causes anthropiques

Ces causes sont liées à l'occupation humaine qui ne respecte pas les règlements de lotissement. En effet, l'homme accentue le phénomène érosif par le mauvais lotissement parcellaire et le déboisement du couvert végétal, pour aménager les parcelles à la construction des maisons. En fait, le plus souvent, les parcelles sont loties et aménagées dans le sens de la pente, ce qui favorise l'action de ruissellement. Celui-ci est beaucoup plus fréquent là où le sol est nu et donc à chaque pluie, on assiste à la destruction des routes et rues. En outre, certaines attitudes irresponsables des squatteurs, notamment la destruction des déversoirs pour se servir des moellons et armatures en acier, endommagent les infrastructures (Office des Voiries et de Drainage : rapport de service technique, 2000). Les exemples des érosions du quartier Kingu (cf. station Shell UPN), dans la commune de Selembao et celle de Yumbu quartier Kimpe commune de Ngaliema sont très édifiants à ce propos, comme on peut le voir sur la planche..., à la page suivante.

Le collecteur sur la photo dans le coin inférieur droit dans la planche drainait les eaux provenant du quartier Ngomba Kinkusa en passant par la station Schell UPN, située sur la Nationale N°1. Ces eaux sont conduites dans la vallée de la rivière Bumbu, tandis que le collecteur sur la photo du coin supérieur gauche drainait des eaux importantes du quartier Kimpe et une partie de Mpunda. Cependant, à cause de la mauvaise gestion des infrastructures et de l'inconscience des habitants de ces quartiers, le dommage porte aujourd'hui atteinte à l'intégrité physique des ouvrages. La Nationale est à ce jour très en difficulté. Maintenant que les eaux dévalent les pentes en débandade, elles détruisent tout à leur passage.

Les causes anthropiques occupent donc la première position dans la naissance et l'accélération du phénomène érosif à Kinshasa en général, à l'Ouest et au Sud-Ouest de la ville en particulier. Cette situation est liée à la croissance démographique de la ville due surtout à l'exode rural des années de l'après

indépendance et ayant conduit à la création des cités d'extension, dont l'occupation anarchique des espaces est à la base du déséquilibre spatial (Image 9).



Source : Image ikonos

**Image 9 : L'érosion à Delvaux**



La plus grande érosion est ici celle de Mataba, vieille de plus de 15 ans. Après l'intervention de la coopération Belge elle a continué sa progression au point de menacer de couper la route de Matadi. Les travaux de sauvegarde exécutés par l'entreprise chinoise Zong Wen qui a stabilisé ce site ont coûté une bagatelle de 1,5 millions USD selon la Radio Okapi (9 septembre 2010). Une glissière de près de 1.500 mètres a été construite pour permettre d'acheminer directement les eaux de pluies directement à la rivière.





Source : Enquêtes, 2012

### **Planche 39 : Destruction des collecteurs des eaux de pluie par érosion régressive**

La photo dans le coin supérieur gauche présente la destruction du collecteur par l'érosion régressive sur l'avenue Bahumbu. Dans le coin inférieur gauche, une maison dépouillée de ses tôles, de ses fenêtres et de ses portes avant que l'érosion ne l'emporte. L'érosion de Mataba dans le quartier Kimpe a emporté un grand ouvrage dont peut observer le morceau sur le versant. L'érosion de Kingu démontre la qualité même de l'ouvrage qui laisse à désirer.

### ***B. L'ensablement et l'amoindrissement du débit liquide des rivières***

Un autre risque important est l'ensablement. Les études de MITI et ALONI ont indiqué que de nombreux ravins de grande envergure entaillent les altérites sableuses sur 40 m de profondeur dans cette zone à collines de la ville, tandis que les déblais générés par le ravinement ensevelissent l'habitat dans la zone basse et y favorisent des inondations parfois catastrophiques (MITI et ALONI, 2005). La plupart des bassins versants des parties ouest et sud sont

ravinés. C'est le cas des bassins de la Lukunga, de la Bumbu, de la Lubudi, de la Funa, de la Nkwambila, de la Ndjili,... Généralement, ces rivières ont une pente suffisante pour qu'un écoulement puisse s'établir. Mais leur régime est perturbé par le phénomène d'érosion de ces petits bassins versants qui fait naître un débit solide constitué pour la plupart de sable et secondairement de limons. Ce débit crée un encombrement progressif des lits de rivières et par conséquent, on assiste à la naissance de bancs de sable qui augmentent des cours d'eau, exhaussent les lits des rivières et accroissent le débit à pleins bords. Ce qui amoindrit le débit liquide en aval. L'exemple le plus frappant est celui de la rivière Lukunga où est implantée depuis la première usine de la régie de distribution d'eau potable de Kinshasa (REGIDESO), obligeant l'exploitant public de recourir au pompage d'eau du fleuve Congo (Planche 34).



Source : Enquêtes, 2012

#### **Planche 40 : Station de pompage à Kinsuka**

**Pompage d'eau du fleuve Congo qui complète la chaîne de traitement d'eau potable, à Kinsuka, Ngaliema.**

En effet, au quartier Kinsuka dans la commune de Ngaliema, le mesurage systématique dans le canal d'alimentation de la Regideso sur la rivière Lukunga pendant les mois de juillet, Août, Novembre 1998, a donné un total de 4.035,6 tonnes de sable charrié par le cours d'eau (MAKANZU, 2004).

### ***C. Les inondations***

La présence quasi permanente des sites érosifs est l'une des caractéristiques des quartiers auto construits. Les quartiers sont menacés par les eaux de ruissellement qui dévalent les pentes raides, érodant ainsi les avenues mal établies selon un plan en damier (photo n°16).



Source : KATALAYI, Enquêtes, 2012

**Photo 15 :** Ravinement de l'avenue Suisse (Kinkusa, Ngaliema)

La pente est forte sur le flanc de la colline, l'avenue est nue, et le canal d'évacuation des eaux pluviales est inexistant. Il s'en suit que l'avenue est ainsi érodée continuellement. Le sable et les débris divers charriés sont jetés dans les cours d'eau, favorisant leur inondation lors des grandes pluies qui cause d'énormes dégâts (Photo 15). A ce sujet, l'exemple probant est celui des inondations provoquées par le débordement du débit à pleins bords et l'ensablement jamais vécus à Kinshasa qui se sont produits les 13 et 20 mai 1990 et le 17 mai 2001 en aval de la rivière Lubudi (appelé communément Makelele à Kinshasa). Ils ont gravement touché le quartier Lubudi et Makelele de la commune de Bandalungwa

s'étendant sur une superficie de 11,2 hectares à une distance moyenne de moins 90 mètres du lit mineur où une épaisseur moyenne de 66,5 cm d'enfouissement sableux des habitations a été calculée. On enregistra la mort de 33 personnes, d'une vingtaine des disparus, 1070 familles sinistrées et les pertes matérielles estimées à 1.005.800 dollars américains ; hormis les diplômes, brevets, attestation et autres documents de grande valeur difficile à estimer en terme monétaire (KODIWILA, 2009).

L'extension rapide de la ville dans les collines est cause ravinements et ensablements ainsi que des inondations corrélatifs en basse ville. L'installation de la population dans les cirques d'érosion, qui sont des formes de relief actifs les dégradent par glissement de terrain provoquant ainsi des phénomènes beaucoup plus catastrophiques que le ravinement : l'ensablement et l'inondation (Planche 41).





Ensablement des maisons dans le quartier Batende Matete



Inondation d'un quartier contrebas à Kinshasa

Source : KATALAYI, Enquêtes, 2012

### Planche 41 : Ensablement inondation

Les maisons du quartier Batende dans la commune de Matete sur la photo de dessus sont ensablées par les eaux sauvages des pluies qui dévalent des collines de Kinsenso, obligeant les propriétaires soit de diminuer les dimensions des fenêtres ou de les supprimer tout simplement. Les maisons de la photo d'en bas construites le long d'un cours d'eau sont inondées par le débordement de celle-ci.

L'ensablement et l'inondation causent d'énormes dégâts sur l'habitat dans les quartiers contrebas des collines. L'ensablement par exemple atteint parfois les hauteurs des maisons jusqu'au niveau des fenêtres. A cette allure, il y a lieu d'envisager dans un proche avenir, la disparition (l'enfouissement) des maisons comme c'est remarquable sur la planche 34, si aucune mesure de sauvetage n'est prise. Car le danger d'ensablement et d'inondation dans ses proportions inquiétantes resteront permanent.

### ***7.3.3. Les conséquences de la précarité de la vie sur la santé publique***

La précarité et la dégradation du cadre de vie ont profondément marqué la santé de la population dans les quartiers périphériques. Les populations sont exposées à beaucoup de maladies. Entretemps, la ville haute ouest constitue l'un des « déserts médicaux » de la ville de Kinshasa.

#### ***A. Les pathologies fréquentes***

Selon le rapport de la Zone de santé de Djelo Binza (2011), le paludisme reste la pathologie dominante avec 41.625 cas en 2010. Les principales pathologies en plus du paludisme sont la fièvre typhoïde, la verminose, la diarrhée, l'amibiase, les infections sexuellement transmissibles et la grippe. Ces données ont été confirmées par les enquêtes effectuées dans les quartiers de la ville haute ouest (tableau 42).

**Tableau 42 : Les maladies fréquentes dans la Ville Haute ouest**

<b>Maladies Quartiers</b>	<b>Paludisme</b>	<b>Maladie hydrique</b>	<b>Autres</b>
<b>Anciens Comb.</b>	4,7	0,0	0,0
<b>Pigeon</b>	8,3	2,0	0,0
<b>Cite verte</b>	2,6	0,0	0,6
<b>Joli parc</b>	2,9	0,9	0,9
<b>Ngomba K.</b>	6,7	2,7	1,0
<b>Lukunga</b>	7,6	2,7	0,0
<b>Mfinda</b>	6,6	0,4	0,0
<b>Congo</b>	6,1	1,0	0,1
<b>Kinsuka</b>	3,7	3,0	2,7
<b>Bumba</b>	8,7	3,3	0,1
<b>Lubudi</b>	4,3	1,4	1,0
<b>Lutendele</b>	3,3	2,7	0,1
<b>Matadi M.</b>	3,3	1,0	0,0
<b>Masanga Mb.</b>	3,1	1,4	0,0
<b>Kimwenza</b>	3,0	2,9	0,0
<b>Ngansele</b>	2,6	0,1	0,0
<b>Mitendi</b>	3,1	2,9	0,0
<b>Herady</b>	2,3	1,0	0,0
<b>Kingu</b>	3,0	1,9	0,0
<b>Madiata</b>	1,9	0,3	0,0
<b>Ndombe</b>	1,3	0,9	0,0
<b>Nkombe</b>	2,1	1,4	0,3
<b>Kalunga</b>	4,4	2,4	0,6
<b>Total</b>	95,6	36,3	7,4

Sources : Enquêtes, 2012

Le paludisme domine dans ces zones avec 95,6% de cas, suivi des maladies hydriques avec 36,3%. Les quartiers les plus touchés sont généralement les cités non planifiées précaires, à cause de l'insalubrité. C'est le cas des quartiers Bumba (8,7% de cas), Lukunga (7,6%), Mfinda (6,6%) etc. En dehors du paludisme ce sont les maladies de mains sales qui sévissent la population. Ces maladies sont liées souvent aux conditions hygiéniques, surtout au mauvais traitement des eaux de boissons qui sont à l'origine des verminoses : ascaris, trichocéphales, amibes et ankylostomes. Toutes ces maladies et bien d'autres expliquent la présence de plusieurs décès dans ces quartiers. Malheureusement, le fonctionnement de la politique urbaine en matière de santé

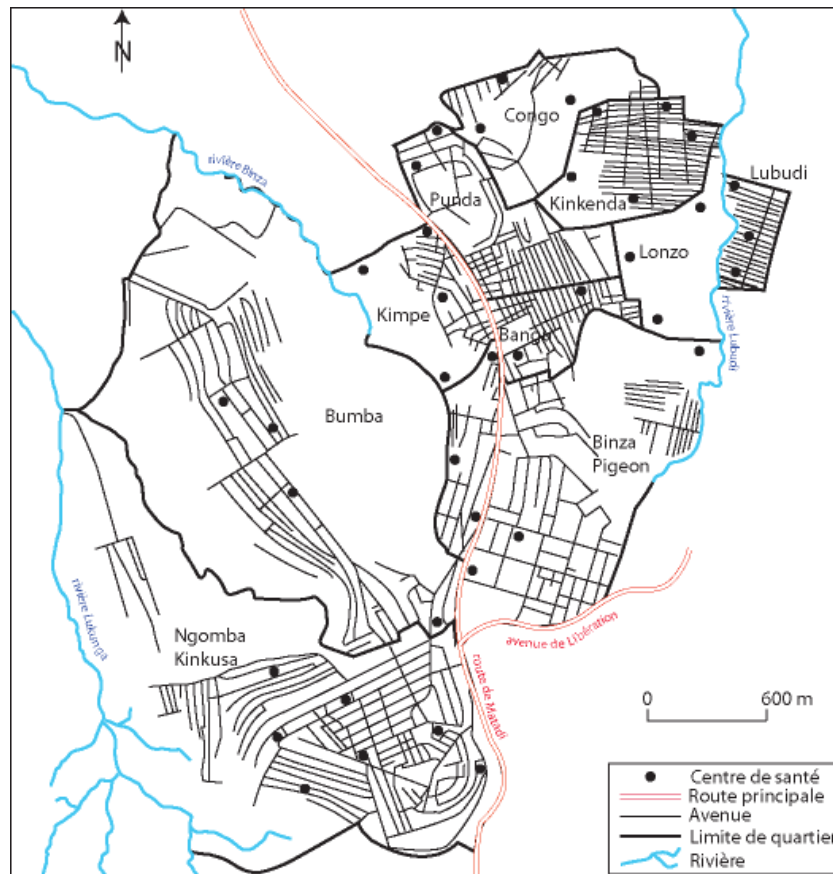


publique pose d'énormes problèmes liés d'abord à l'organisation avant d'être un problème de moyens financiers.

### ***B. Un réel problème d'accessibilité aux soins***

La Ville Haute ouest correspond au *District Sanitaire de Lukaya*. Celui-ci contient cinq *zones de Santé* : deux à Ngaliema (Binza-Ozone et Binza-Meteo), deux à Mont Ngafula (Mont Ngafula I et Mont Ngafula II) et la Zone de Santé de Selembao. Nos enquêtes se sont intéressées à la zone de santé de Binza-Météo afin de comprendre le fonctionnement de la politique urbaine en matière de santé publique.

La zone santé de Binza Météo a une superficie de 36 km<sup>2</sup>, avec une population de 356.757 habitants repartis inégalement sur 11 quartiers administratifs ou aires de santé. Les données sanitaires de l'année 2011 mentionnent qu'il existe 25 maternités et aucun hôpital de référence pour les 113 formations sanitaires de la zone, dont 40 seulement (soit 37%) collaborent avec le bureau central de la Zone de santé en matière de programme élargie de vaccination ou en matière de surveillance épidémiologique (Carte 42, tableau 42).



Source : Enquêtes, 2012

**Carte 42 : Les aires de santé de Météo**

**Tableau 43 : Données sanitaires de la Zone de Santé de Météo**  
(Ngaliema)

<b>Nombres d'Aires de santé planifiées</b>	<b>11</b>
<b>Nombre d'Aires de santé couverte</b>	10
<b>Nombre d'Aires de santé couverte en PEV</b>	02
<b>Nombre de maternité</b>	25
<b>Hôpital Général de Référence</b>	0
<b>Nombre de Formation Sanitaires dans la Zone des Santé</b>	113
<b>Nombre des FOSA qui collaborent avec la Zone de Santé</b>	40
<b>Nombre des FOSA qui collaborent avec PEV</b>	40
<b>Nombre des FOSA qui collaborent avec SURVEPI</b>	80

Enquêtes, 2012

Le même rapport de la zone de santé signale 34 médecins, tous les secteurs confondus (officiels et privés), 315 infirmiers, 5 pharmaciens, 38 professionnels de

santé et 89 administratifs, pour une population de 356.757 habitants, soit un seul médecin pour 10.492 habitants. Par rapport à la population de la zone, le travail est donc énorme mais un personnel et des moyens très réduits.

Considérant le volume démographique, ce district sanitaire devrait disposer de son *Hôpital de référence* (Niveau II). Celui-ci devait à son tour superviser les *Hôpitaux Primaires* (Niveau I) au niveau des *Aires de Santé* ou groupe de quartiers. Au niveau des quartiers, Il y aurait une clinique avec maternité pour la consultation des cas urgents à référer. La structure de base serait le *Poste de Santé*, destiné à la prise en charge des soins de santé primaire. Cette structure n'existe plus dans le fonctionnement sanitaire de la ville. Par contre, les *Centres de Santé Privé* pullulent et sont repartis inégalement dans différentes aires de santé, sans ordre, ni logique d'intégration. La population étant majoritairement pauvre en périphérie, cela handicape aux initiateurs privés de s'y installer. La majorité de Centres de Santé privés se sont installés dans les quartiers planifiés. Il y a donc déséquilibre dans la répartition spatiale de meilleures formations de santé. Les quartiers pauvres regorgeant des formations montées de toutes pièces qui ne collaborent d'ailleurs pas avec le *Bureau Centrale de la Zone de Santé*.

Cette stratégie du laisser-faire est permise par le pouvoir public comme alternative à la faillite du circuit officiel, notamment l'inexistence dans cette zone d'un système de référence et le non alignement des partenaires, par absence de protocole d'accord ou convention pouvant sensibiliser et permettre la négociation avec les partenaires privés. Pourtant en intégrant tous les centres de santé, il y a lieu de renforcer la capacité, promouvoir la collaboration entre les soignants, contrôler les structures et éviter l'implantation anarchique et déséquilibré médecins et des structures privées.

## **Conclusion partielle**

La pauvreté urbaine est donc la principale cause des problèmes de l'environnement de la Ville Haute. Les politiques de protection de l'environnement devront veiller avant tout à tenir compte des groupes démunis. Ensuite, l'absence d'une politique d'aménagement a conduit à un laisser-aller. Car le cadre réglementaire et les attributions concernant les normes et standards sont mal définis. Les Pouvoirs publics ont alors failli à leurs mission et n'intervient qu'au coup après coup et non sur base d'un système de préventions ou d'un planning global de gestion. Par conséquent, plusieurs contraintes pèsent sur le secteur d'assainissement : la multiplicité d'intervenant ; l'insuffisance des cadres compétents et équipés ; le secteur privé, les ONG ainsi que l'Hôtel de Ville de Kinshasa interviennent sans base juridique.

Toutes ces contraintes sont à la base de beaucoup de problèmes notamment un équipement sanitaire ne correspondant pas à des bonnes règles d'hygiène, l'absence des mesures de traitement des eaux usées et pluviales et enfin les déchets (en majorité ménagers), biodégradables et non biodégradables sont jetés partout ; provoquant ainsi des accumulations des immondices qui enlaidissent l'environnement des quartiers d'extension pauvres et mal occupés qui prolongent les cités planifiées.

Cette explosion urbaine non maîtrisée s'est soldée par la dégradation du cadre de vie et de la qualité du milieu urbain qui se manifeste par destruction des logements, les risques géomorphologiques, l'ensablement et l'amoindrissement du débit liquide des rivières, les inondations et enfin la précarité de la santé publique.



## Conclusion générale

Cette recherche a étudié le développement et la question de non maîtrise des mécanismes de mise en place et de la transformation des espaces collinaires et les conséquences de cette situation sur l'environnement de la Ville Haute ouest de Kinshasa, la vaste zone de collines et plateaux dont l'altitude varie entre 620 m (colline de Mont Ngafula) et 300 m, s'étendant d'Ouest en Est entre les longitudes de 15°24' et du Noord au Sud entre les altitudes de 4°19'30'' et 441'. L'analyse des implications environnementales et socio-économiques a porté sur les préjudices et les avantages provoqués par les activités humaines dans des domaines aussi variés que la pollution de l'air, des eaux, la gêne apportée par le bruit, le rejet et l'accumulation de déchets de toutes natures.

L'étude de quelques aspects principaux a permis de saisir les opportunités et les défis à relever afin de parvenir à l'harmonisation ou au rééquilibrage de l'espace afin de s'assurer de l'aménagement et du développement urbain durable de la *Ville Haute ouest de Kinshasa*. En fait, cette investigation a examiné l'urbanisation non maîtrisée et la fabrique urbaine à Kinshasa : une analyse des défis et opportunités pour l'aménagement et le développement urbain de la Ville Haute ouest.

Quatre questions essentielles ont guidé notre démarche : Pourquoi les quartiers d'autoconstruction envahissent-ils les espaces libres et les interstices prolongeant purement et simplement les cités planifiées ? Quelles sont les implications environnementales et socio-économiques de l'urbanisation non maîtrisée de la Ville Haute ouest ? Qu'est ce qui explique la non maîtrise de l'urbanisation de la Ville Haute ouest ? Quelles sont les opportunités pour le développement et l'aménagement urbain de la Ville Haute ouest ?

L'ensemble de questions posées a fait l'objet de sept chapitres répartis en trois parties, qui ont tenté de vérifier les hypothèses posées *a priori*. Les deux premiers chapitres de la première partie constituent les prémices de notre analyse.

## **L'étalement urbain, un phénomène qui défie l'équilibre des grandes villes**

Il ressort de la littérature que l'étalement urbain est aujourd'hui un phénomène qui défie l'équilibre des grandes villes. Ce défi est donc réel partout, mais avec un accent particulier là où la création des villes ou le processus de leur mise en place reste mal maîtrisé. La mutation quantitative devra être accompagnée de la transformation qualitative. Dans le cas contraire, l'étalement abouti à une occupation chaotique qui pose beaucoup de problèmes de durabilité de la vie.

Cela exige, d'abord du pouvoir public des actions réfléchies et responsables et des moyens conséquents, en prévoyant des plans d'aménagement écologique, d'assainissement, et de protection de l'environnement pour parvenir à un développement qui estompe les aléas de la croissance urbaine. Et ensuite le citoyen doit agir rationnellement, avec science et conscience pour éviter qu'ils puissent s'empoisonner, se nuire, se polluer par les produits résultant de ses activités. Sinon il risque de disparaître par une vengeance de la nature sur lui.

Dans le domaine de l'équipement l'urbanisation diffuse nécessite des linéaires de réseaux importants, coûteux en raccordement et en entretien. Ce type d'urbanisation devra donc être contrôlé et maîtrisé surtout dans les villes du sud où la croissance pose déjà assez de problèmes de la qualité de la vie urbaine. Le contrôle et la maîtrise du processus de l'urbanisation devront donc répondre aux grands enjeux du développement durable. C'est pourquoi il nous a paru pertinent de rappeler les finalités du cadre de référence à respecter et quelques principes et lois du code de l'environnement à observer.

Nous examinons la conformité de notre première hypothèse dans les chapitres troisième et quatrième. En effet, l'évolution de la ville de Kinshasa a suivi dès le début, les activités portuaires et industrielles grâce à la prospérité économique et le souci de stabilisation de la main d'œuvre et en suite, il s'est agi d'un simple prolongement des espaces planifiés. Jusque peu avant l'indépendance, les actions d'urbanismes étaient menées avec des politiques publiques et des



acteurs impliqués au contrôle de la colonie et à la mise en place des entités urbaines à chaque période.

La croissance de la ville est faite en trois couronnes : - La première couronne commence avec le bourg colonial de destination commerciale. La construction du chemin de fer a constitué un boom démographique. Cette couronne compte en son sein les communes de la Gombe, Kintambo, Kinshasa et Lingwala - La deuxième est marquée par la naissance d'une nouvelle dynamique sur l'approche et l'appréhension, sur la notion de la ville dans son contexte spatiale et correspond à la création des cités planifiées au sud de la ville dans la plaine de Lemba et dans celle de la Ndjili afin de mettre à la disposition des travailleurs résident dans les villes des logement décentes et dignes. Elle compte les communes de Limete, Lemba, Ndjili et Matete - La troisième est marquée par l'absence d'une politique d'habitat. Cette situation a conduit à l'installation d'un laisser-aller qui mettra la population dans un système de débrouillardise et d'anarchisme. L'agglomération est moins contrôlée, paradoxalement au plan mise en place en 1950, si bien que cette couronne est constituée essentiellement des communes d'autoconstruction prolongeant purement et simplement les cités planifiées pour profiter de leurs commodités (Makala, Kimbanseke, Ngiri-Ngiri, Kisenso, Selembao, Bumbu et Masina), en majorité habitées par des couches sociales à faibles revenus.

La création d'une « enclave bureaucratique », en l'occurrence le Bureau d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme (BEAU) et l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement urbain n'ont pu arrêter cette urbanisation non planifiée et précaire qui est devenue le seul mode d'occupation des espaces d'extensions. C'est le cas de la Ville Haute ouest : une zone très accidentée à cause de sa morphologie et ses versants sableux. Son urbanisation est à la rigueur possible, si elle est limitée au sommet des dômes, sur les pentes inférieures à 5°. Au-delà de cette limite, les cultures très protectrices sont nécessaires. Si aucune politique n'est envisagée, la dégradation de l'environnement urbain continuera jusqu'à la disparition des quartiers périphériques collinaires.

La Ville Haute de Kinshasa fait partie de la périphérie autrefois qualifiée de zone annexe longtemps restée dans l'inorganisation à cause d'un développement

parallèle avec une structure à deux niveaux. Si légalement les terres appartiennent à l'Etat, concrètement ce sont les chefs coutumiers qui sont des acteurs principaux dans la distribution spatiale sans respect de la loi foncière en vigueur. Entretemps, l'acquisition de la parcelle est toujours un désir profond pour un Kinois et la construction le mode dominant d'appropriation du sol. Pour ce faire, nous pensons que la maîtrise de l'urbanisation de la ville de Kinshasa en général et celle de la Ville Haute ouest en particulier passe par la maîtrise du foncier.

### **La maîtrise du foncier une opportunité d'aménagement de la ville haute**

C'est donc le principale moyen de contrôle de la croissance urbaine et de donner aux quartiers et par le fait même à la ville de Kinshasa la physionomie qu'on lui souhaiterait. Les conflits de compétence entre le Ministère des Affaires Foncières et le Ministère en charge de l'urbanisme et habitat ; rajoute la confusion et ouvre la voie aux pratiques illégales nées d'une interprétation abusive de la loi foncière.

Le code agricole de 2011, par exemple en ses articles 18 et 19 reconnaît le domaine foncier coutumier agricole des communautés locales, en précisant que l'exercice des droits des communautés locales sur ce domaine ne requiert pas de certificat d'enregistrement. Il y a lieu de déplorer ici la multiplicité des cadastres (minier, forestier, agricole, etc.), pendant que la loi foncière confère au seul Ministère des Affaires Foncières les compétences en matières de distribution des terres. Nous pensons à ce sujet qu'il est intéressant le retour au système ayant existé sous la colonisation où seul le cadastre foncier enregistrait à la fois les titres fonciers, miniers et agricoles.

En outre, le comportement des conservateurs des titres immobiliers et des chefs coutumiers serait la cause d'un certain nombre de dérapages que l'on relève dans la gouvernance foncière. Et pour cela il serait nécessaire que les conservateurs soient des juristes formés et que les agents du cadastre soient qualifiés pour pouvoir répondre aux devoirs de leurs mandats, conformément aux recommandations de la loi.

Pour éviter le caractère dualiste du système de la tenure foncière en RDC, qui découle de l'article 34 de la constitution, reconnaissant le statut coutumier

mais ne déterminant pas son régime juridique, son autorité gestionnaire et la nature des droits à détenir par les communautés locales, il est souhaitable que le ministère ayant les affaires coutumières dans ses attributions, puisse travailler dans le sens de rechercher la cohérence et de limiter les compétences entre les chefs coutumiers et les différents ministères ayant des attributions sur les espaces. Cela en fonction des usages ainsi que l'adoption des instruments de planification, de cartographie et de cadastre, bref il s'agit de se doter une politique publique urbaine globale.

### **L'absence d'une politique publique cohérente en matière d'organisation de l'espace**

Notre troisième hypothèse met en avant l'absence d'une politique publique cohérente en matière d'organisation spatiale depuis le temps colonial jusqu'à nos jours. Nos investigations dans la ville de Kinshasa, à ce sujet ont été guidées par la question suivante : Qu'est ce qui explique la non maîtrise de l'urbanisation de la ville de Kinshasa ? En d'autres termes existe-il une logique globale des politiques urbaines à Kinshasa ou il s'agit tout simplement des actions publiques ponctuelles ? Ce questionnement peut être reformulé de trois manières : 1) A travers quels processus sociaux, politiques ou administratifs sont prises les décisions qui constituent les politiques urbaines à Kinshasa ? 2) Comment fonctionne le système d'action concrète à travers lequel est élaborée et mise en œuvre les politiques urbaines à Kinshasa ? 3) Quels sont les effets de ces politiques urbaines à Kinshasa ? Nous pensons a priori que l'absence de logique des politiques urbaines globales est fondamentalement l'un des défis majeurs à relever pour une urbanisation maîtrisée car l'autoconstruction et la dégradation du cadre de vie qu'elle engendre sont les effets d'un laisser-aller. En effet, la question fondamentale qu'il convient de se poser d'abord est celle de savoir s'il est possible d'identifier une logique globale des politiques urbaines dans l'acceptation classique du terme ?

Dans le contexte des pays du sud où la notion d'Etat est un concept difficile à définir de manière rigoureuse, où l'Etat est non démocratique, où les droits humains et les règles fondamentales inscrites dans la constitution sont à peine respectés, où les élections, les débats parlementaires et les référendums sont

comme instrumentalisés, la notion des politiques publiques est encore loin de prendre corps. Théodore TREFON et Balthazar NGOY ont bien décrit cette situation dans les récits populaires de Lubumbashi en République Démocratique du Congo. Ils montrent la vision dominante selon laquelle l'Etat n'existe plus qu'à travers ses administrations. Pas par transparence mais par prédation. Dans ce cas-là, la politique ne se construit pas autour de ce qui est prescrit, mais plutôt de ce qui se dit (TREFON, T. et NGOY, B., 2007).

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de considérer, à la suite de Lambert MOSSOA, qui utilise la pensée du *courant fonctionnaliste* et appréhende la *ville comme un système fonctionnel* au sein duquel on habite, on travaille et on se récréé. A chaque *fonction* doivent correspondre des *espaces* spécialisés, reliés entre eux par un *réseau* hiérarchisé d'artère. Ce *système fonctionnel* est censé se reproduire indéfiniment. Et donc *une certaine politique urbaine* accompagne cette reproduction et *tente* de corriger des *dysfonctions* qui ne peuvent résulter que d'une mauvaise gestion technique.

Il est certes *difficile de saisir par des méthodes analytiques* la politique urbaine africaine, mais *par extension du concept*, nous pouvons considérer avec que la politique urbaine est dans ce cas « le *produit de contradictions urbaines*, de *rapports entre forces sociales opposées* dans la *production et l'occupation de l'espace urbain* ». Ces forces sociales que certains chercheurs appellent les *acteurs*.

Dans le cas de la République Démocratique du Congo, deux périodes essentielles marquent les politiques de transformation urbaine au Congo. La politique coloniale visait la mobilisation de la force de travail pour la production. Cette politique a profondément influencé l'organisation urbaine. De ce point de vue, il y a eu une volonté faible de développer des politiques d'urbanisme très élaborées. La période d'après l'indépendance est marquée par l'absence d'une politique d'urbanisme clairement fixée. Beaucoup de mesures ont été prises mais, souvent sans actions concrètes. Les politiques urbaines se construisent autour de ce qui dit et non de ce qui est prescrit. Cette réglementation sans assez d'autorité est souvent des simples mesures isolées dans des cadres sectoriels. L'intérêt général n'est pas encore perçu comme le produit d'une délibération et de négociation avec

la participation des différents acteurs ou intervenants. Ces politiques éprouvent donc plusieurs lacunes et les plus saillantes sont le manque de coordination des activités et l'absence d'un programme de gestion et de contrôle. Toutefois, notons que « la responsabilité de l'échec est partagée par la communauté internationale, faute d'accord sur un Schéma Directeur, et les autorités congolaises, qui s'accommodent le plus souvent d'une situation de statu quo » (*Path dependence* ou dépendance au chemin emprunté).

A l'issue du chapitre sixième quelques aspects du cadre de vie de la ville de Kinshasa en général et de la Ville Haute ouest en particulier ont certifié que le caractère précaire du cadre de vie à la périphérie de la ville de Kinshasa et dans la ville haute ouest en l'occurrence devient de plus en plus alarmant. Les infrastructures et équipements restent encore un luxe réservé aux populations nanties des noyaux urbains planifiés. On ne le dira jamais assez, c'est ce qui explique l'envahissement des environs et interstices par des populations pauvres pour profiter leurs commodités. Eu égard à ce qui précède, la répartition des routes revêtues et non revêtues est donc très inégale dans l'ensemble de la Ville Haute. Ce sont les cités planifiées comme Joli Parc, Anciens Combattants, Pigeon, (commune de Ngaliema) et Cité de la Colline (commune de Mont Ngafula) qui ont des avenues revêtues. Tous les autres quartiers disposent pratiquement des avenues ou pistes non revêtus. Il s'en suit que ces avenues non aménagées sont toujours attaquées par les eaux des ruissellements qui les attaquent et les détruisent par érosion régressive, d'autant plus que le plan orthogonal d'usage dans ces entités ne n'est pas adapté aux versants à pentes fortes et raides car il favorise les actions érosives et rend par le fait même l'accessibilité médiocre. En outre, le manque d'appropriation du territoire, les congestions croissantes, les effets pervers du système D en matière de transport en commun justifient le désordre dans ce secteur.

La ville est trop étendue à telle enseigne que les réseaux d'approvisionnement en eau et en électricité sont à ce jour désuet et insuffisant pour des espaces qui ne cessent de s'étaler. Par conséquent le fonctionnement dégradé conduit la population à la débrouille et celle-ci augmente à la fois les risques et porte préjudice à la qualité des services.

Au total, comme l'organisation spatiale dans la ville haute a été marquée par le paradigme de marginalisation écologique, les politiques de protection de l'environnement devront veiller avant tout à tenir compte des groupes démunis.

## Bibliographie

- ABELI BANSINIGULU, R. (2005), *Artisanat urbain et son impact sur la survie de la population du quartier Ngomba-Kinkusa dans la commune de Ngaliema. (Approche géographique), Mémoire*, Université Pédagogique Nationale, 84 p.
- ADASSA, F. (1989), « Evolution des espaces périurbain à Libreville (Gabon) : Le long de la route Kango », in *Espaces Tropicaux*, N°1, Bordeaux, pp.175-186.
- AGBO, B., F. (1985), *Phénomène de périurbanisation à Cotonou. Cas des quartiers Vossa, Awansori-Ague, Toweta et Ladji*. (Thèse de Doctorat : Géographie : Lomé. 143 p.
- ANTOINE, P. (1991), « Croissance urbaine et insertion des migrants dans les villes africaines. L'exemple de Dakar », in *Pratiques sociales et travail en milieu urbain, Les cahiers n°16, Orstom/Sud*, Paris, 16 p.
- ASCHER, F. (2010), *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Edition de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 275 p.
- ASSOKO ASSAKO, R. J. (2012), « A propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique Centrale, In *Cahiers d'outre-mer*, N°259, Vol 65, Bordeaux, p. 371-393
- ASSOGBA G. (2011), « l'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spéciale ?, In *Cahiers d'Outre-mer*, N°256, Vol. 64, Bordeaux pp. 565-590
- BACQUE, M.-H. (2006), « Action collective, institutionnalisation et contre-pouvoir : action associative et communautaire à Paris et à Montréal », *Espaces et Sociétés* (Paris), n°123, pp. 69-85.
- BADIBANGA, A. (1985), « L'urbanisation mimétique et l'extraversion des villes africaines », In : *Tiers-Monde*, tome 26 n°104, pp.849-852.
- BAILLY, A., CADENE, P., FERRIER, J.-P., GIBSON, L., GLENN, E., LOZATO-GIOTART, J.-P., PAULET, J.-P. (2000), *Les très grandes villes dans le monde*. Ed. CNED/SEDES/HER, 240 p.
- BAILLY, A. et BEGUIN, H. (2001), *Introduction à la géographie humaine*, Armand Colin, Liège, 216 p.



- BAILLY, A. (dir.) (2004), *Les concepts de la géographie humaine*. 5ème Edition. Paris : Armand Colin. 333 p.
- BAILLY, A. et HURIOT, J.-M. (1999), *Ville et croissance*. Théories, modèles, perspectives. Paris : Anthropos, 280 p.
- BANGUI, T. (2013), « L'architecture coloniale du centre-ville de Bangui (Rép. Centrafricaine) : essai sur un patrimoine urbaine décadence, in *Cahiers d'Outre-mer*, N°261, Vol. 66, Bordeaux, p. 105-122
- BARRIERE C. J. (1970), *Intervention en matière d'urbanisme à Kinshasa*, Cahiers économiques et sociaux, IRES, vol. III, pp. 327 – 353.
- BAUD, P. ; BOURGEAT, S. et BRAS, C. (2008), *Dictionnaire de Géographie*, 4<sup>e</sup> édition, Hatier, Paris.
- BEAUJEU-GARNIER, J. (1980), *Géographie urbaine*. Paris : Armand Colin/Masson, 349 p.
- BEAUPUY, J.-M. (2008), *Bâtir des villes durables. Bonnes pratiques et financements européens*. Saint-Etienne: Yves Michel, 223 p.
- BERTLEY, W. H. (1884), « Notes of journey to Stanley Pool », art. Cité, p. 327 et "Ntamo or Kintambu, Stanley Pool", *The Missionary Herald* (pp254-256), cité par L. S. MOULIN.
- BIALWA BEYA, S. (2011), *Etude comparative de mode de gestion de déchets solides dans les sites touristiques suburbains de Kinshasa : Cas du lac de Ma Vallée et Lola ya Bonobo*, Mémoire, U.P.N., 134 p.
- BIASE, A. et CORALLI, M. (2009), *Espace en commun. Nouvelles formes d'habiter et d'habiter la ville*, l'Harmattan, Paris, 223 p.
- BIAU, V. et TAPIE, G. (2009), *La fabrication de la vie. Métiers et organisations*, Editions Parenthèses, Marseille, 217 p.
- BOIDIN, B. (2004), « Développement humain, développement durable et « pays en développement » : Comment articuler et mesurer les différentes dimensions ?, *Développement durable et territoire* », mis en ligne le 17 Février (<http://developpement.durable.revues.org/document1120.html>).
- BOSHAB, E. (2007), *Pouvoir et droit coutumier à l'épreuve du temps*, Ed. Academia-Bruylant, Belgique, 338 p.

- BOUSSAGUET, L. (2010), *Dictionnaire des politiques publiques*, 3<sup>ième</sup> édition actualisée et augmentée, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 771 p.
- BRUNEAU, J.C. (1987), *Les quartiers de Lubumbashi (Zaire). Organisation et différenciation de l'espace dans une grande ville africaine*, Travaux et Documents de Géographie Tropicale, CEGET, n° 58, Bordeaux
- BRUNEAU, J.C. et C. KAKESE (1989), « Des corons aux villages neufs : Le retour à la terre en périphérie de Kolwezi (Zaire) », in, *Espaces Tropicaux*, N°1, Bordeaux, pp. 221-233.
- BRUNEAU, J.-C., et NAKATANDA (1991), *Les problèmes liés à la maîtrise de l'eau dans l'espace périurbain de Kinshasa. Une première approche dans "Eau et aménagement dans les régions intertropicales"*, tome II, Collection "Espaces"
- BRUNEAU, J.-C. et FLOURIOT, J. (1991), « Etudes des espaces urbains et périurbains par télédétection : exemples de Lubumbashi et Mbuji-Mayi (Zaire) », in *Urbanisation et développement dans les pays tropicaux*, CEGET, pp. 55-68
- BRUNEAU, J.-C. (2003), « Ethnies et territoires en Afrique : architectures et recompositions », in, BART, François (dir.), *L'Afrique Continent pluriel*, Paris, pp. 83-107
- BRUNEAU, J.-C. (2014), « Le mythe de Sisyphe : construction et déconstruction du territoire congolais », in OMASOMBO, J. et BOUVIER, P. (2014), *Décentralisation et espace de pouvoir*, Musée royal de l'Afrique centrale, Leuven, Belgique, pp 117-148
- BRODHAG, C. (2004), *Dictionnaire du développement durable*, AFNOR, Saint-Denis-la Plaine Cedex, 111 p.
- BRUNEL, S. (2012), *Le développement durable*, PUF, 127p.
- BRUYELLE, P. (dir.) (2000), *Les très grandes concentrations urbaines*, Liège : SEDES/HER, 318 p.
- BUENZEY, M (1981). *Etude géographiques d'une localité périphérique de Kinshasa, l'exemple de la localité Manenga, Zone de Ngaliema*, Mémoire, Département de Géographie, I.P.N., p. 23-29.
- Liège : SEDES/HER, 318 p.

- BUREAU D'ETUDES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (BEAU) (1996), *Kinshasa gestion de la croissance urbaine*, Kinshasa, BEAU, 92p.
- CALAS, B. (2006), *De Dar es Salaam à Bongoland*, Karthala, ADFS-DYMSET, Pessac, 386 p.
- CANEL, P., DELIS, P., GIRARD, C. (1984), « Les fabricants de la ville africaine. Maçon et artisans de la construction à Douala et Kinshasa », in, *Cités africaines*, n° 1, p. 5-10.
- CANEL, P. et DELIS, P., GIRARD, C. (1988), « Un paradigme à l'épreuve des faits : L'autoconstruction en ville africaine », in, *Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers Monde. Revue Tiers Monde*, Vol.29, p. 1121-1133.
- CANEL, P., DELIS, P., GIRARD, C. (1990), *Construire la ville africaine. Chronique du citoyen promoteur*, Karthala et ACCT, Paris, 197 p.
- CHAPUISAT, J. (1983), *Le droit urbain*, PUF, 125 p.
- CHARRIE, J.-P. (dir.) (1997), *Ville et environnement. Représentations et stratégies*, CESURB, Talence :, 111 p.
- CHARPIN, J.-M. (2001), *Aménagement du territoire*, Documentation française, Paris, 253 p.
- CHIGNIER-RIBOULON, F. (2009), *Les quartiers : Entre espoir et enferment*, Ellipses, Paris, 143p
- CLUZET, A. (2007), *Ville libérale, ville durable ? Répondre à l'urgence environnementale*, France : Editions de l'Aube, 189 p.
- CNUEH (1997), *La déclaration d'Istanbul, et le programme pour l'habitat, Nairobi*, CNUEH, 1997, 134 p.
- COLL, J.-L. et GUIBBERT, J.-J. (2003), *L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, Presses Universitaire du Mirail, 65 p.
- COMELIAU, L., HOLEC, N., PIECHAUD, J.-P. (2001), *Approche territoriale du développement durable : Repère pour l'Agenda 21*. Dossiers et Débats pour le développement Durable, Paris, 137 p.
- COUTARD, O. et LEVY, J.-P. (2010), *Ecologie urbaine*, Paris : Economica / Anthropos. 371 p.
- DAMON, J. (2011), *Villes à vivre. Modes de vie urbains et défis environnementaux*, Paris : Odile Jacob, 279 p.

- DAMON, J. (2008), *Vivre en ville. Observatoire mondial des modes de vie urbains*, Presse Universitaires de France, 250 p.
- DARBON, D. (2003), « Réformer ou reformer les administrations projetées des Afriques ? Entre routine anti politique et politique contextuelle » in *Revue française d'Administration Publique*, n°105/106.
- DELBART, V. et WOLFF, E., DE (2002), « Extension urbaine et densité de la population à Kinshasa : contribution de la télédétection satellitaire », in *Revue Belge de Géographie*, Bruxelles, p. 45-59
- DELEAGE, J.-P. (dir.), LAVILLE, J.-L., MARECHAL, J.-P. (2004), *Ecologie et politique*, Paris : Ed. Syllepse, 244 p.
- DELIS P., GIRARD C. (1985), « L'immobilisation privée du sol à Kinshasa », *Les annales de la recherche urbaine*, 25, 20 p.
- DENIS, J. (1958), « Le phénomène urbain en Afrique centrale », in *Académie Royale des sciences coloniales, classe des sciences morales et politiques*, 8°, nouvelle série, XIX, 1, Bruxelles, 407 p.
- DHEUDJO NDAHORA, S. (1990), (Zaïre), *Kinshasa-Ouest : Etude de la formation et l'intégration des quartiers urbains*, Thèse de Doctorat : Géographie, Université de Bordeaux 2, 555 p.
- DIWAMBANZILA NTUMBA, D. (2010), *Problématique de gestion des déchets ménagers dans la commune de Selembao. 'Cas de quartier Kingu'*, Travail de Fin d'Etudes, Université Pédagogique Nationale, 84 p.
- DJELLOULI, Y., et al. (2010), *L'étalement urbain, un processus incontrôlable ?*, Presses Universitaire de Rennes, 257 p.
- DJIBRIL DIOP (2012), *Urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar. Défis et perspectives*, Harmattan, Paris, 311 p.
- DORIER-APPRILL, E.; et al. (2000), *Les très grandes villes dans le monde*. Paris : Les Editions du temps, 382 p.
- DORIER-APPRILL, (2006), *Elisabeth. Ville et environnement*, Paris : SEDES, 511 p.
- DUNLOP, J. (2012), *Les 100 mots de la Géographie*, PUF, 127 p.
- DURAND-LASSERVE, A. (1986), *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde*, le Harmattan, Paris, 198 p.

- ESREY, S., et al. (1998), *Assainissement écologique*, Agence Suédoise Internationale pour le Développement, Stockholm, 93 p.
- FALQUE, M. (2006), « La ru rurbanisation : inventables, légitime et souhaitable », MBA Queen's University, in *agro Mag*, Juillet – Août – Septembre, p 30.
- FLOURIOT J. et al. (1975), *Atlas de Kinshasa*, Bureau d'Etudes d'Aménagement Urbain, Kinshasa.
- FLOURIOT J., (1975), *Croissance urbaine à Kinshasa*, BEAU, Kinshasa, p 12.
- FLOURIOT J., (2013), « Trente ans après la publication de l'Atlas de Kinshasa », *In Cahiers d'outre-mer*, N°261, Vol.66, p29-54
- FUMUNZANZA MUKETA, J. (2008), *Kinshasa d'un quartier à l'autre*, Harmattan, Paris, 222 p.
- GAUCHON, P. et HUISSOUD, J.-M. (2011), *La mondialisation*, PUF, 127 p.
- GAUCHON, P. et HUISSOUD, J.-M. (2011), *Les 100 mots de la géopolitique*, PUF, 127 p.
- GENDREAU, F. (1998). *Crises, pauvreté et changements démographiques dans les pays du sud*, Editions ESTEM, Paris, 410 p.
- GEORGE, P. et VERGER, F. (2006) *Dictionnaire de la Géographie*, 8<sup>e</sup> Edition mise à jour, P.U.F., Paris, p. 435
- GERVAIS-LAMBONY, P. et al. (2001), *Vocabulaire de la ville*, Notions et Références, Ed. Du Temps, Paris 18ième, pp 48-52.
- GODIN, L. (1987), *Préparation des projets urbains d'aménagement, document techniques de la Banque Mondiale N°66F*, Washington DC, Etats-Unis.
- GIRARDON, J. (2010), *Politiques d'aménagement du territoire*, Ellipses, 237 p.
- GUISTI, J. (Coord.) (2006), *Conduite politique du projet urbain*, Paris : La Documentation Française, 212 p.
- HARDOY, J. E. and al. (2001), *Environmental Problems in an urbanizing world. Finding Solutions ofr Cities in Africa, Asia and Latin America*, Earthscan Publications, London
- HARTER (1975), L'habitat, Ministère de Coopération Française, Paris, p. 17
- HAUMONT, N. et LEVY, J.- P. (1989), *La ville éclatée*, Quartier et peuplement, Ed. Le Harmattan, Paris.

- HERDT, TOM de et MARYSSE, S. (1996), *L'économie informelle au Zaïre. (Sur) vie et pauvreté dans la période de transition*, le Harmattan, Paris, 194 p.
- HOSTELET G. (1954), *L'œuvre civilisatrice de la Belgique au Congo de 1885 à 1945, t. I., L'œuvre économique et sociale*, I.R.C.B., mémoire, XXXIII, p 133.
- HOUYOUX J. et al. (1970), *Les conditions de vie dans soixante familles à Kinshasa, Cahiers Économiques et sociaux*, I.R.E.S, Kinshasa, VII, 1, p 99 – 95.
- HULBERT, H. (2012), *En finir avec l'organisation centralisée du territoire. 40 ans d'exception française, ça suffit*, Le Harmattan, Paris, 87 p.
- IGUE O., J. (1995), *Le territoire et l'Etat en Afrique. Les dimensions spatiales du développement*, Karthala, Paris, 277 p.
- ILOLO KUNZI, T. (2010), *Etude géographique de la pédiatrie de Kimbondo Mont Ngafula*, Mémoire de licence, Université Pédagogique Nationale., Kinshasa, 111 p.
- INGALLINA, P. (2010), *Le projet urbain*, 4<sup>ième</sup> édition, PUF, 127p.
- INSTITUT NATIONAL DU GENIE URBAIN (1994), *La ville et environnement : 21 expériences à travers le monde*, 2<sup>ème</sup> rencontre Internationale du génie urbain, Lyon, 18-20 Novembre, Paris : Polytechnica,
- IZIA BATI, J.B. (2003), *Habiter la périphérie : formes d'adaptation à la crise urbaine : cas de la localité Vumbo. Commune de Ngaliema*, TFE, UPN, Kinshasa, 44 p.
- GIRARDON, J. (2010), *Politiques d'aménagement du territoire*, 2<sup>ième</sup> édition, Ellipses, Paris cedex 15, 237p.
- KABAMBA KABATA (2007), « Densité parcellaire et mobilité résidentielle à Kinshasa », in *communication à l'Atelier Kinshasa, organisé par l'Hôtel de ville de Kinshasa* en décembre, 2010.
- KABANDA KANA K. (2005). *L'interminable crise du Congo-Kinshasa origines et conséquences*, le Harmattan, Paris, 264 p.
- KAMBALA MUKENGE, M. A. (2003), *Accessibilité aux soins de santé dans les quartiers Périphériques de la ville de Kinshasa : Exemple des quartiers Nord-ouest de la commune de Ngaliema*, Mémoire de licence, IPN., 49 p.
- KAMTHE KASONGO (2005), « Gestion locale de l'eau dans les quartiers urbains pauvres. Cas de Kinshasa ». Rapport de recherche. Centre de recherche pour le

Développement International, Initiative de programme Pauvreté Urbaine et Environnement. Réf. Nov. 2005,

Disponible sur : [Idl-bnc.idrc.ca/dspace/bitstream/1065/33563/1/123699.pdf](http://idl-bnc.idrc.ca/dspace/bitstream/1065/33563/1/123699.pdf)

KANKONDE MUKADI et TOLLENS, E. (2001). *Sécurité alimentaire au Congo-Kinshasa. Production, consommation et survie*. Le Harmattan, Paris, 476p.

KANENE, MPALI SITELA (1992), « L'espace commercial de Kinshasa », in *GEOKIN*, Volume.3, n°2, pp.179-215

KANENE, M. et al. (200 ?), « Ville de Kinshasa: Etudes de profil régional du secteur urbain. Rapport synthèse », *ONU-Habitat*, Kinshasa, 46 p.

KAPAGAMA, P. et WATER HOUSE, R. (2009), *Portrait of Kinshasa: A city on (the) edge*, Crisis States Research Centre, London, 28 p.

KAPITA KABAMBA, M. (1998), *La production d'un quartier urbain périphérique récent de Kinshasa sud. 'Le cas du quartier Ngansele, localité couvent, commune de Mont Ngafula (R.D.C.)*, D.E.A. en Sciences Appliquées, Louvain-la-Neuve, 134 p.

KASHIMBA KAYEMBE, G., (2008), *La pression de l'aménagement de l'habitat sur l'agriculture urbaine à Kinshasa : cas du lotissement de l'espace maraîcher Nzeza Nlandu dans la commune de Kisenso*, Mémoire de licence, Université de Kinshasa, 96 p.

KAYEMBE M. et al. (2009), « Cartographie de la croissance urbaine de Kinshasa (RD Congo) entre 1995 et 2005 par télédétection satellitaire à haute résolution », *Belge*, 10, 3-4, pp. 439-455.

KAYINTENKORE E. (1967), « La construction dans les zones de squating de Kinshasa », in *Cahiers Economiques et sociaux*, IRES-Université Lovanium-Kinshasa, Vol. III, p 327 – 353.

KAYINTENKORE E. (1978), *L'industrie de la construction et développement*, Kinshasa, Edition PUZ, p. 114

KATADIKA IZAMA, F. (2010), *Accès et utilisation d'eau potable dans la ville province de Kinshasa. 'Cas du quartier Mfinda / Ozone dans la commune de Ngaliema*, Travail de Fin de Cycle T.F.C., U.P.N., 45 p.

KATALAYI MUTOMBO, H. (2008), *Urbanisation périurbaine de Kinshasa ouest et perspectives d'aménagement. Cas des quartiers périphériques des communes de*



*Mont-Ngafula et Ngaliema, mémoire de Diplôme Etudes Approfondies en Sciences Géographiques, Département de Terre, Facultés des Sciences, Université de Kinshasa, 163 p.*

KATALAYI MUTOMBO, H. (2000), « Essai de régionalisation : quelles que stratégies d'approche pour un développement intégrale du Congo », in *Revue de Pédagogie Appliquée*, Vol. XVI, N° 1, U.P.N., Kinshasa-Binza, p 110-127.

KATALAYI MUTOMBO, H., (2000), « Plaidoyer pour l'émergence de l'espace touristique intra- urbain de Kinshasa : Problèmes et perspectives », in *Revue de Pédagogie Appliquée*, Vol. XVI, N° 1, Université Pédagogique Nationale, Kinshasa-Binza.

KAYEMBE WA KAYEMBE, M. et WOLFF, E. De (2009), « Cartographie de la croissance urbaine de Kinshasa (R.D. Congo) entre 1995 et 2005 par télédétection satellitaire à haute résolution », in *Revue Belge de Géographie*, Bruxelles, pp 439-455

KIBAYU LUSAMBA, M. (2010), *Evolution des pratiques de sécurisation des conditions de vie dans les trois quartiers populaires de Kinshasa. Enjeux et conséquences de la production spatiale et sociale de la ville*. Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences, politiques et sociales. Facultés catholique de Louvain, P.U.L., 390 p.

KODIAWILA Y. (2009), Analyse par hydrogramme unitaire des crues dévastatrices du bassin versant de Lubudi/Makelele à Kinshasa, In, *Rapport général des travaux commémoratifs de la journée de la Science au service de la paix et du développement durable* tenue à Kinshasa du 10 au 13 novembre 2009, inédit, 5 p

KNOOP H., (1967), *Aspects socio – économiques de l'urbanisation du Congo*, document de travail n°37, 34<sup>ième</sup> session d'étude de l'Institut International des Civilisations différentes, Aix – en – Provence, septembre, 39p.

LABASSE J. (1966), *L'organisation de l'espace*, Elément de géographie volontaire, Hermann, Paris, p 352.

LABORDE, P. (2005), *Les espaces urbains dans le monde. Pour mieux comprendre en quoi le développement des villes est un des faits les plus marquants du XXème siècle*, France : Saint-Just-la-Pendue : Armand Colin, 239 p.

- LACOUR, C. et al. (2008), *40 ans d'aménagement du territoire*, Paris : La Documentation française, 162 p.
- LACAZE, J.-P. (2012). *Les méthodes de l'urbanisme*, 6<sup>ième</sup> édition, PUF, 127p.
- LAMY, E., *Cours de droit coutumier V.O.C., Lubumbashi*, 1966-1967 (Inédit), 111 p.
- LANDAUER, P. (2009), *L'architecte, la ville et la sécurité*, P.U.F., 101 p.
- LASCOUMES, P. (2012), *Action publique et environnement*, 1<sup>ière</sup> édition, PUF, 127p.
- LASCOUMES, P. et LE GALES, P. (2004), *Gouverner par les instruments*, Presse de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 370 p.
- LE BRIS, Emile (Dir.). *Villes du Sud. Sur la route d'Istanbul...* Paris : ORSTOM Ed. 1996. 289p.
- LE BOZEC, A. et al. (2012), *Que faire des déchets ménagers ?*, Ed. Quae, Versailles Cedex, 231 p.
- LELO NZUZI, F. et TSHIMANGA MBUYI, C. (2004), *Pauvreté urbaine à Kinshasa*, Cordaid, La Haye, 67 p.
- LELO NZUZI, F. (2008), *Kinshasa : ville et environnement*, Paris : Harmattan, 281p
- LELO NZUZI, F. (2011), *Kinshasa. Planification et aménagement*, Le Harmattan, Paris, 381p
- LEVIER, P. (1986), *Genèse d'une ville modèle. Réforme et Néoréforme urbaine à Toronto*, Mémoire d'histoire, Centre d'Etudes Canadiennes, Talence, 262 p.
- LEVY. J. et LUSSAULT, M. (2003), *Dictionnaire de Géographie*, 8<sup>e</sup> édition Belin, Paris, p 961-962.
- LOBHO LWA DJUGUDJUGU (1988), *La stratégie et la politique agricole au Zaïre avant l'indépendance*, Centre de CERDAS (Coordination des Recherches et Documentation en Sciences Sociales pour l'Afrique Subsaharienne), Kinshasa, pp 24-52.
- LOHANGA AFUMBA, J. (2005). *L'impact des ports dans l'urbanisation : « Cas du port CELCO dans la commune de la Gombe »*, Mémoire de licence, UPN, Kinshasa, 103p.

- LUZOLELE LOA NKAKALA (2002), *Congo-Kinshasa: combattre la pauvreté en situation de post-conflit. Synergie entre l'Etat, le marché et le capital social*, Le Harmattan, Paris, 69 p.
- LUMENGA NESO (1981), « En marge du centenaire de la ville de Kinshasa : la naissance de Léopoldville, In *Zaire – Afrique*, CEPAS, Kinshasa,
- MAKI MATEZO, J.-C. (2008), *L'exploitation de l'argile comme matériau de construction dans la cite de Kasangulu*, Mémoire, U.P.N., Kinshasa, 118 p.
- MAKANZU IMWANGANA (2004), Etude de l'ensablement du canal d'amenée de la Regideso sur la rivière Lukunga, In, *Actes du séminaire-Atelier en Evaluation environnementale*, Kinshasa, pp 66-72
- MAKANZU IMWANGANA (2010). *Etude de l'érosion ravissante à Kinshasa par télédétection et SIG entre 1957 et 2007*, Travail de Fin d'Etudes, Université de Liège, 76 p.
- MAKUNGU MASUDI, M. (2008), *L'expérience d'élevage périurbain à Kinshasa : entre débrouille et entreprise*, le Harmattan, Etudes africaines, thèse de doctorat (livre).
- MALENGREAU, G. (1947) *Les droits fonciers coutumiers chez les indigènes du Congo-Belge : Essai d'Interprétation juridique*, Librairie Folks Fils, Bruxelles, 1947, 80 p.
- MALU-MALU, J.-J. (2002), *Le Congo Kinshasa*, Karthala, Paris, 396 p.
- MANCEBO, F. (2003), *Questions d'environnement pour l'aménagement et l'urbanisme*, Nantes : Temps, 2003, 285p.
- MARCHAL, J.-M. S. (2011), *Les grandes questions sur la ville et l'urbain*, PUF, 261 p.
- MASSARDIER, G. (2003), *Politiques et actions publiques*, Editions Dalloz, Paris, 302 p.
- MATHIS, P. (1995), *L'aménagement face au défi de l'environnement*, Paris : Poitiers, 312 p.
- MATHIEU, N. et GUERMOND, Y. (2005), *La ville durable, du politique*, Cemagref, Paris, 285p.

- MAXIMY, R. De (1984), Kinshasa, ville en suspens (Dynamique de la croissance et problème d'urbanisation : étude sociopolitique, Travaux et Documents, n°176, Paris, 476p.
- MAXIMY, R. de(1985), *L'humaniste et les acteurs de l'urbain : Culture, savoir et pouvoir dans une métropole du tiers monde, Kinshasa*, l'Espace Géographique, XIV, 188-196
- MANZAMBI, J. et al. (2000), « Les déterminants du comportement de recours au centre de santé en milieu urbain africain : résultats d'une enquête de ménage menée à Kinshasa, Congo », in *Tropical Médecine International Health, Vol5 Issue 8*, p 563-570.
- MBELU BODIKA (2001), *La pratique de l'écistique dans la Localité Télécom : Mythe ou réalité ?*, Travail de Fin d'Etudes, Institut Pédagogique National, Kinshasa, 67 p.
- MBO LALA (2001), *La consommation de l'énergie dans un quartier périphérique de Kinshasa*, Mémoire de licence, IPN., Kinshasa p.59.
- MBUMBA, N. (1982), *Kinshasa 1881-1981*, Saint Paul, Kinshasa, 94 p.
- MBOUMBA, A. (2013), « La difficile mutation du gouvernement urbain au Gabon: jeux d'acteurs dans la gestion des déchets à Libreville », In *Cahiers d'Outre-mer*, N°261, Vol. 66, Bordeaux, pp. 69-84
- MERENNE E. (1981), *Dictionnaire de termes géographiques*, FEGEPRO, Bruxelles, p 215.
- MERENNE SCHOUMAKER B. (2002), *Analyser les territoires. Savoir et outils*. PUR, Rennes, p. 92 – 95.
- MERLIN, P. et CHOAY, F. (2005), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, P.U.F., Paris, p 910.
- MERLIN-BROGNIART, C. ; DEPRET, M.-H. ; MASNE, P. (2009), *Développement durable et responsabilité sociale des acteurs*, Le Harmattan, Paris, p 66-69.
- MIKE, D. (2006), *Le pire des mondes possibles. De l'explosion urbaine au bidonville global*. Paris : La Découverte/Poche, 249 p.

- MITI TS.F. et al. (2004), Crise morphogénique d'origine anthropique dans le modelé du relief de Kinshasa, In, *Bull. du CRGM*, 5, Tome 1, Numéro spécial : pp. 1-12
- MITI TS.F. et al. (2005), Les incidences de l'érosion sur le développement socio-économique et l'urbanisation future de Kinshasa. Kinshasa, *M.E.S.*, 27 : 1-31
- MISSION FRANCAISE D'URBANISME EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO, (1967), *Kinshasa rapport justificatif*, réalisée par le cabinet ARSAC et SGRT Coopération, Février 1967.
- MONOD, J. et al. (2008), *40 ans d'aménagement du territoire*, Paris : La Documentation française. 2008. 162 p.
- MONOD, J. (2012), *L'aménagement du territoire*, PUF, 127 p.
- MONTBRIAL, DE L. (2008), *Géographie politique*, PUF, 127 p.
- MOREAU DEFARGES, P. (2011), *La gouvernance*, PUF, 127 p.
- MOREAU DEFARGES, P. (2012), *La mondialisation*, PUF, 127 p.
- MOUGOUE, B. (1985), ' ' Explosion urbaine : chaos ou maîtrise. Le cas du Cameroun', in Association Mondiale de Prospective Sociale, Institut des Nations-Unies pour la formation et la Recherche, *L'Explosion urbaine : Chaos ou maîtrise ?*, Ed., Mondes en Devenir-XXI Berger-Levrault, Paris, pp. 79-83
- MOUMMI, A. (2010), « Analyse de la pauvreté en République Démocratique du Congo », in *Working Papers*, Série N° 112, *African Development Bank, Tunis*. Réf. Août 2010, Format PDF. Disponible sur : [www.afdb.org/fileadmin/uploads/Documents/...](http://www.afdb.org/fileadmin/uploads/Documents/...)
- MPINGA, H. (1967), *Ville de Kinshasa. Organisation administrative et politique*, Centre d'Etude d'Afrique noire (Equipe de Recherche Associée au C.N.R.S.), Mémoire, Institut d'Etudes Politiques de Bordeaux, 111 p.
- MPURU MAZEMBE BIAS, R. (1999), *Urbanisation et crise alimentaire à Kikwit (Congo) : Stratégie d'adaptation aux contraintes d'approvisionnement vivriers et alimentaires, incidences sur la société urbaine*, Thèse de Doctorat, Bordeaux : Université Montaigne Montesquieu, Bordeaux 3,
- MUAMBA A. (2007), Expérience de la FOLECO en matière d'assainissement du milieu urbain, Atelier sur la définition d'une approche structurée sur la gestion des

déchets solides à Kinshasa du 7 au 8 février 2007 au Centre Nganda de Kinshasa, 8 p.

MULLER, P. (2012), *Les politiques publiques*, PUF, 127 p.

MVUDI MWADI, A. et MUKENGESHAYI, H. (2010), *La cartographie des sites et attraction touristique de la ville province de Kinshasa*, Mémoire de licence, UPN, Kinshasa, 58p

MWANZA, M. (1991), La pauvreté des institutions administratives au Zaïre : Les zones urbaines de Kinshasa, in *Géokin* (Vol. 1, n°2, juil.-déc. 1990 ; Vol.2, janv.-juin), C.I.D.G.Z., pp 175-189.

MWANZA, M. (1997), *Le transport urbain à Kinshasa. Un nœud gordien*, Le Harmattan, Paris, 147 p.

MWANZA, M. et KABATA, K. (2002), « Pauvreté et marginalisation rurales en Afrique au sud du Sahara », in *Revue Belge de Géographie*, Bruxelles, p 3-16

NONJON, A. (1992), *Concepts et mécanismes de géographie économique contemporaine*, Ellipses, Paris, 193 p.

NOUKPO AGOSSOU (2011), « Paradoxes de l'étalement urbain à Porto-Novo : Dynamique démographique et économique vs dynamique foncier, In *Cahiers d'Outre-mer*, N°256, Vol. 64, Bordeaux, pp. 485-505

NSIAMI. MABIALA, C. (1997), *Structure de l'habitat et télédétection à la périphérie sud de Kinshasa. Le cas du Quartier Matadi Mayo*, Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université Catholique de Louvain, Louvain, 49 p.

NTUNGILA-NKAMA, F. (2008), *Pratiques populaires liées à la production et à l'appropriation de l'espace en périphérie de la ville de Kinshasa (RD Congo)*, Thèse de doctorat, Universités Catholiques de Louvain, P.U.L., 285 p.

OFOUEME, Y. (1993), ' ' L'influence de la ville sur le milieu périurbain : l'exemple de Makana (Congo)' ' , in VENNETIER, P. (dir.), *Villes Africaines : activités et structure*, *Espaces tropicaux*, CEGET, n°10, pp 173-191.

OLLANDET, J. (2004), *Les relations entre les deux Congo. Evolution et dynamique interne*, Le Harmattan, Paris, 91 p.

PAIN, M. (1975), *Activités diffuses et organisation de la ville de Kinshasa*, Ier Congrès géographique du Zaïre, 7 p.

- PAIN, M. (1979), *Kinshasa, l'écologie et l'organisation urbaine*, thèse de doctorat es lettres, Université de Toulouse le Mirail, Institut de Géographie Daniel Faucher, 1979, 1979, 94 p.
- PAIN, M. (1984), *Kinshasa, la ville et la cité*, Ed. de l'ORSTOM, Paris.
- PAQUOT, T. (2006), *Terre urbaine : Cinq défis pour le devenir urbain de la planète*, La Découverte, Paris, 221 p.
- PASQUIER, R., et al. (2011), *Dictionnaire des politiques territoriales*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Bordeaux, 584 p.
- PAULET J.P. (2005), *Géographie urbain*, Armand Colin, Paris, 180 p.
- PAULET J.P. (2009), *Géographie urbain*, Armand Colin, Paris, 119 p.
- PECQUEUR, B. (2004), "Le développement territorial : Une nouvelle approche des processus de développement pour les économies du Sud", in Actes du colloque International sur « La décentralisation au service du développement local », Tizi Ouzou, 27-28 novembre.
- PERRIN, M. (2012), « La fabrique de l'habiter brésilien contemporain : évolutions résidentielles à Sao Paulo et Rio de Janeiro depuis la fin du dix-neuvième siècle », in Urbia N°14-juin, pp 29-46
- PIERMAY, J.-L. (1993), *Citadin et quête du sol dans les villes d'Afriques centrale*, Le harmattan, 579 p.
- POURTIER, R. ( ), "Crise de l'Etat et crise urbaine en Afrique Noire", in *Urbanisation et Développement*, pp. 3-16.
- PROST, B. (2001), "Quel périurbanisation aujourd'hui", Environnement, ville, société, in *Géo carrefour*, 764 p.
- RAKODI, C. (1997), *The urban challenge in Africa. Growth and management of its large cities*. United Nations University Press, Tokyo-New York.
- RAMAZANI A. (1990), *Kinshasa-Est : De l'habitat planifié à la croissance spontanée*. Bordeaux : Université de Bordeaux 3, Thèse de Doctorat, Bordeaux, 470 p.
- RAMAZANI A. (1993), "Croissance périphérique et mobilité résidentielle à Kinshasa (Zaïre)", in VENNETIER, P. (dir.), *Villes africaines. Activités et structures*, CEGET, Talence, pp. 93-206.



- RAMAZANI A. (1993), ‘‘ De la cite satellite a la cite dortoir’’, in VENNETIER, P. (dir.), Villes africaines. Activités et structures, *Espaces tropicaux*, CEGET, Talence, p 207-222
- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO (2011), *Loi n° 11/009 du 09 juillet Portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l’environnement*, in *JOURNAL OFFICIEL*, 52<sup>ième</sup> année, Numéro spécial, 31 p.
- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO, (2010), *Rapport annuel Commune Urbaine De Mont Ngafula*, KINSHASA, 66 p.
- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO (2010), *Rapport annuel Commune Urbaine de Ngaliema*, Kinshasa, 64 p.
- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO (2010), *Rapport annuel Commune Urbaine de Selembao*, KINSHASA, 107 p.
- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO, MINISTRE DE PLAN (2006), *Document de Stratégie de la Réduction de la Pauvreté*, Kinshasa.
- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO, REGIE DE DISTRIBUTION D’EAU, (2010), *Projet d’amélioration du système d’alimentation en eau potable et d’extension de la station de traitement des eaux de Ngaliema (ville de Kinshasa), Etude de diagnostic d’impact environnemental et social*, version final, VSI Afrique, 124p.
- REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO, PROGRAMME MULTISECTORIEL D’URGENCE POUR LA REHABILITATION ET LA REDUCTION « PMURR » (2006). *Alimentation en eau potable de la ville de Kinshasa. Etude d’impact sur l’environnement*, BCMI-n°11.06, 77 p.
- ROYAUME DE BELGIQUE, MINISTERE DES COLONIES (1949), *L’urbanisme au Congo Belge*, Les Editions de Visscher, Bruxelles, 210 p.
- RUZINDANA, J. (2011). *Localisation, organisation et hiérarchisation du commerce sédentaire d’un point structurant de Kinshasa. « Cas du triangle de la Cité Verte »*, TFE, Université Pédagogique Nationale, Kinshasa, 53 p.
- SAUTTER, G. (1966), *De l’Atlantique au fleuve Congo : une géographie du sous-développement*, Paris, la Haye, Masson, 1102 p.
- SAINT MOULIN L. de (1969-1970), *Les anciens villages des environs de Kinshasa. Etudes d’histoire Africaine*, Kinshasa.

- SAINT MOULIN L. de (1969-1970), ‘‘ L’unité et la diversité des zones urbaines à Kinshasa’’, in *Revue Internationale des sciences du développement*, Université Catholique de Louvain, Volume II n°2, pp. 363-387.
- SAINT Moulin, L. De (1993), « Conscience nationale et identités ethniques : Contribution à une culture de la paix », in *Congo-Afrique*, N° 372, Févr., p. 93-128.
- SAINT MOULIN, L. De (2010), *Villes et organisation de l’espace en République Démocratique du Congo*, Le Harmattan, 106 p.
- SAINT MOULIN, L. De (2012), *Kinshasa. Enracinements historiques et horizons culturels*, le Harmattan, Paris, 358 p.
- SAKOMBI I. (1981), *Regard sur Kinshasa*, Edition Réunies, Kinshasa, 94 p.
- SALA DIAKANDA, D. M. (2002), « La population de la République Démocratique du Congo : entre instabilité politique et désintégration du tissu socio-économique », in *CHASTELAND, J.-C. et CHESNAIS, J.-C. (2002), La population du monde : Géants démographiques et défis internationaux*, Institut National d’Etudes Démographiques, Cahier n° 149, France, p 147-168.
- SANGUPAMBA MANANGA, J. F. (2005), *Problématique d’aménagement des villes Africaines à l’heure de la mondialisation. ‘‘ Cas de l’espace municipal Barumbu (Ville de Kinshasa)’’*, mémoire de licence, U.P.N., 108 p.
- SEDJARI, Ali (Dir.) (1999), *Aménagement du territoire et développement durable, Quelles intermédiations ?* Le Harmattan, 325 p.
- SERVANT, J.- C. (2010), « Dans le chaudron africain », In *Le Monde*, n°673, Paris.
- SNEGAROFF, T. (2010), *Atlas mondial. Cent cartes pour comprendre le monde aujourd’hui*, Ellipses Edition marketing S.A., Paris cedex 15, 206 p.
- STEVENS C. (2006), *Offre de coopération internationale en matière de lutte antiérosive à Kinshasa*. Mémoire de D.E.S., EGSS/ULG, inédit, 70 p.
- STREN, R.E. et al ( ), *Villes africaines en crise. Gérer la croissance urbaine au sud du Sahara. Côte d’Ivoire, Kenya, Nigéria, Soudan, Sénégal, Tanzanie, Zaïre*, Le Harmattan, Paris, 341 p.
- SYLVIE, B. (2012), *Le développement durable*, PUF, 127 p.

- TOLLENS, E. (2003), « L'état actuel de la sécurité alimentaire en République Démocratique du Congo. Diagnostic et perspectives », Disponible sur : [www.researchgate.net/publication/23512626\\_L'ETAT\\_ACTUEL...](http://www.researchgate.net/publication/23512626_L'ETAT_ACTUEL...)
- TOM DE HERT (2011), *A la recherche de l'Etat en R-D Congo. Acteurs et enjeux d'une reconstruction post-conflit*, le Harmattan ; Paris, 172 p.
- NTOMBI M.K. et TUMWAKA NG. (2004), « Influence du bassin hydrologique de la Lukunga à Kinshasa sur le fonctionnement de l'usine de captage d'eau de la Régideso », *Ann. Fac. Sc.*, 1 : 67-77
- TRICAUD, P.-M. (1996), *Ville et nature dans les agglomérations d'Afrique et d'Asie*, Paris : Gret, 1996, pp 103
- TREFON, T. (2004), *Ordre et désordre à Kinshasa. Réponse populaire à la faillite de l'Etat*, Le Harmattan, Paris, 252 p.
- TREFON, T. (2004), *Reforme au Congo (RDC). Attentes et désillusions*, le Harmattan, Paris, 275 p.
- TROIN, J.-F. (2000), *Les métropoles du Sud*, Ellipses Ed. Marketing, Paris, 160 p.
- TSHIBANGA KAJINGULU (1999), *Habitat et environnement sur un site collinaire*. Cas de Ngomba Kinkusa, Mémoire de licence, IPN/ Binza, Kinshasa.
- TSHIBUABUA LUKOMA (1999) la typologie de l'habitat et perception de l'espace dans le quartier la Colline et la localité Matadi Kibala, commune de Mont-Ngafula, mémoire de Licence, IPN, Kin/Binza, 73 p.
- VAN CAILLIE X.D. (1976-78, 1987), Notice de la représentation de la carte géographique et géotechnique de Kinshasa au 1/20 000, Bureau d'Etudes d'Aménagement Urbain, 17 p.
- VELLUT Jean Luc (2007), *Villes d'Afrique exploitations en histoire urbaine*, le harmattan, Paris 236 p.
- VENNETIER, P. (1989), « Evolution des espaces périphériques à Brazzaville (Congo) et Cotonou (Bénin) », in *Espaces Tropicaux*, N°1, Bordeaux, pp.113-174.
- VAN CAILLIE X.D. (1983), *Hydrologie et érosion dans la région de Kinshasa. Analyse des interactions les conditions du milieu, les érosions et le bilan hydrologique*, Ohain, Bruxelles, Belgique, 554 p.

- VANDEN WEDHE J.P., FRANSSSEN J., KALAMBAY G., KRAMKIMEL J-D., MUSIBONO D. (2005), *République Démocratique du Congo, Profil Environnemental*, Contrat n° 2005/105393.
- VENNETIER, P. (dir.) (1991), *Urbanisation et développement dans les pays tropicaux*, CEGT, Bordeaux Talence CEDEX, 198 p.
- VENNETIER, P. (1989), ‘‘ Centre périphérie et flux intra-urbains dans les grandes villes d’Afrique’’, in *Annales de Géographie*, n°547, p 257-285.
- VENNETIER, P. (dir.) (1989), Centre, périphérie et flux intra-urbain dans les grandes villes d’Afrique Noire, in *Annales de Géographie*, N°547-XCVIII° année-Mai-juin 1989, vol. 98. P 557-285.
- VERMEULEN, C. et al. (2011), « Enjeux fonciers, exploitation des ressources naturelles et forêts des communautés locales en périphérie de Kinshasa, RDC », in *Biotechnol.Agron.Soc.Environ.*, Laboratoire de foresterie tropicale, Université de Liège-Gembloux, 15(4), 535 p.
- VIGNE DELVILLE, P., et CHAUVAU, J. P. (1998), « Quels fondements pour des politiques foncières en Afrique Francophone », in, *Quelles politiques Foncières pour l’Afrique Rurale ? Réconcilier pratiques, légitimités et législations*, Paris, Editions Karthala, p. 722
- VUNDUAWE, T. P. (1982), « La décentralisation territoriale des responsabilités au Zaïre, Pourquoi et comment ? », In, *Zaïre Afrique*, n°165, mai, p.265
- VUNDUAWE, T. P. (2009), « La dynamique de la Décentralisation territoriale en RD Congo », In, *Congo- Afrique*, n°433, mars, pp 165-185
- WACKERMANN, G. et al. (2000), *Les très grandes villes dans le monde dissertation corrigée*, Paris Cedex : Ellipses, 175 p.
- WACKERMANN, G. (dir) et al. ( ), *Dictionnaire de Géographie*, Ellipses, Paris cedex15, 432 p.
- WEMBY LOFUDU (2002), *L’évolution des modes d’habitat et politiques d’urbanisation en République Démocratique du Congo*, Centre Protestant d’Edition et de Diffusion, Kinshasa, 80 p.
- YAMNA DJELLOULI, et al. (2010), *L’étalement urbain, un processus incontrôlable ?* Rennes : Presse Universitaire de Renne, 257 p.

- YETHRO KOMBO YETILO (2010), « La sous-administration territoriale en RDC. Etat des lieux et perspectives », In, *Pyramides (Revue du Centre d'Etudes et de Recherches en Administration Publique, n°19, pp105-128.*
- WUMBA MAKENGO, T. (2005), *Problématique de gestion de l'environnement des cimetières de Kinshasa-Ouest*, Mémoire, Université Pédagogique Nationale (U.P.N.), 119 p.
- WOUTERS, T. et WOLFF, E. (2010), « Contribution à l'analyse de l'érosion intra-urbain à Kinshasa (RDC) », in *Revue Belge de Géographie (BELGEO)*, Bruxelles, p 293-313
- YATA, S. (2010), *La pression de l'habitat sur le site maraîcher de Lukunga dans la commune de Ngaliema à Kinshasa*. Mémoire de Licence en Sciences géographiques, option aménagement du territoire. Faculté des Sciences. Université de Kinshasa, 93 p.
- YEMMAFOUO, A. (2013), *Urbanisation et espaces périurbains en Afrique subsaharienne. Pratiques à l'Ouest-Cameroun*, Harmattan, Paris, 264 p.

## Liste des cartes

Carte 1 : Modèle numérique du site général de la ville de Kinshasa .....	12
Carte 2 : Ville Haute ouest de Kinshasa dans sa région .....	13
Carte 3 : Les grandes villes africaines.....	16
Carte 4 : Distribution spatiale des quartiers enquêtés .....	42
Carte 5 : Les anciens villages Téke et Humbu à Kinshasa .....	76
Carte 6 : Division administrative de Kinshasa.....	79
Carte 7 : Croissance tentaculaire de la ville de Kinshasa .....	81
Carte 8 : La physionomie spatiale de la Ville de Kinshasa.....	91
Carte 9 : Topographie de la Ville Haute ouest.....	92
Carte 10 : La présentation de la commune de Mont Ngafula.....	99
Carte 11 : Présentation de la commune de Ngaliema .....	101
Carte 12 : Présentation de la commune de Selembao .....	103
Carte 13 : Ville haute ouest densité de population.....	109
Carte 14 : Province d'origine de la population de la Ville Haute ouest .....	114
Carte 15 : Première commune de résidence.....	117
Carte 16 : Site et anciens villages de Kinshasa de la Ville Haute Ouest .....	127
Carte 17 : Noyau de Kinshasa-ouest : LEO-UEST en 1910.....	130
Carte 18 : Organisation spatiale du noyau de la Ville haute ouest en 1930 .....	131
Carte 19 : Regroupement ethnique à l'ouest de Kinshasa .....	133
Carte 20 : Les quartiers autour de la cité des Anciens Combattants .....	136
Carte 21 La morphologie parcellaire du quartier Ngomba Kinkusa dans la commune de Ngaliema .....	142
Carte 22 : Morphologie du quartier Ngomba Kinkusa .....	144
Carte 23 : Le site du quartier Binza Pigeon.....	147
Carte 24 : Les titres de propriété par quartier .....	168
Carte 25 : Le quartier Ndjili Kilambo à Mont Ngafula .....	183
Carte 26 : Topographie du quartier Ngansele (Mont Ngafula) .....	185
Carte 27 : Topographie du quartier Kimbondo (Mont Ngafula) .....	186

Carte 28 : Les casernes de Kinshasa .....	201
Carte 29 : Evolution des actions publiques d'urbanisme et leurs acteurs à Kinshasa .....	209
Carte 30 : La voirie à Ngaliema .....	268
Carte 31 : Localité Télécom dans le quartier Ngomba Kinkusa, commune de Ngaliema .....	269
Carte 32 La voirie à Selembao .....	271
Carte 33 : Routes et pistes importants à Mont Ngafula .....	278
Carte 34 : Points de comptages des véhicules et deux roues dans la ville haute ouest.....	282
Carte 35 : Système d'alimentation en eau potable à Kinshasa.....	292
Carte 36 : L'usine de Lukunga et ses stations de reprises .....	301
Carte 37 : Localisation des sous-stations de distribution du courant électrique à Kinshasa .....	315
Carte 38 : Stations de distribution du courant électrique dans la ville haute .....	319
Carte 39 : Répartition des sites touristiques à Kinshasa .....	329
Carte 40 : La gestion de déchets ménagers solides dans les quartiers de la Ville Haute ouest.....	360
Carte 41 : Les cimetières publics de Kinshasa.....	365
Carte 42 : Les aires de santé de Météo .....	391



## Liste des images satellitaires

Image 1 : Cité verte.....	22
Image 2 : La ville haute ouest.....	37
Image 3 : Les extensions des quartiers Anciens Combattants et Joli parc .....	138
Image 4 : Camp des Américains de la société pétrolière Gulf .....	140
Image 5 : Prolongement de la cité Pigeon dans la vallée Lubudi.....	146
Image 6 La cité De La Colline et ses environ .....	150
Image 7 : La cité verte et ses environs .....	154
Image 8 : Lotissement de la concession Bisengimana.....	157
Image 9 : L'érosion à Delvaux.....	381

## Liste des figures

Figure 1 : Evolution de la population de la ville de Kinshasa .....	20
Figure 2 : Les piliers du développement durable .....	60
Figure 3 : La coupe topographique de la Ville haute .....	93
Figure 4 : Diagramme ombrothermique, station de Binza .....	95
Figure 5 : Courbe de l'évolution de la population de Kinshasa .....	105
Figure 6 Evolution de la population de la Ville haute ouest .....	107
Figure 7 : Pyramides des âges des communes de la Ville haute ouest .....	112
Figure 8 : Province d'origine de la population de la Ville Haute ouest.....	113
Figure 9 : Première commune de résidence .....	116
Figure 10 : Niveau d'études et Catégorie socioprofessionnelle .....	118
Figure 11 : Coupes topographiques du quartier Ngomba Kinkusa .....	144
Figure 12 : Profil topographique de Binza Pigeon .....	147
Figure 13 : Les titres de propriété par quartier .....	167
Figure 14 : Les ménages vivant dans une construction achevés ou inachevés par quartier .....	174
Figure 15 : Matériau de toiture .....	178
Figure 16 : Contexte classique des politiques publiques .....	196
Figure 17 : Mode d'acquisition de la propriété foncière dans la ville haute ouest .....	229
Figure 18 : Les stratégies d'acquisition de la propriété foncière .....	230
Figure 19 : L'organigramme de l'administration communale à Kinshasa .....	244
Figure 20 : La prise de décisions dans la commune périphérique .....	247
Figure 21 : Actions publiques du secteur d'assainissement à Kinshasa .....	252
Figure 22 : Source d'approvisionnement en eau de boisson dans la Ville Haute ouest.....	299
Figure 23 : Débit horaire total et pression moyenne de la station Météo .....	305
Figure 24 : Source d'approvisionnement en eau potable dans la Ville Haute ouest .....	307

Figure 25 : Les sources d'énergie par quartier.....	318
Figure 26 : Répartition des sites touristiques par communes.....	331
Figure 27 : Types de latrines dans la Ville Haute ouest .....	351
Figure 28 : Mode d'évacuation des effluents dans la Villes Haute ouest .....	353
Figure 29 : Organigramme des gestionnaires des cimetières .....	369

## Liste des planches

Planche 1 : Collines dénudée .....	30
Planche 2 : Ma Campagne dans la commune de Ngaliema .....	85
Planche 3 : Le petit commerce sur les places publiques .....	121
Planche 4 : Vue en plan, Villa type 3 Maman Mobutu .....	151
Planche 5 : Destruction d'un collecteur d'eau a la cite De La Colline (Mont Ngafula) .....	152
Planche 6 : Vue en plan, villa type 3 Cité verte .....	155
Planche 7 : <i>Une urbanisation aisée</i> sur les terres du clan Lukunga .....	160
Planche 8 : Maisons type jumelé et type 0 à la cité Millenium .....	162
Planche 9 : Maisons type 1 et type 2 à la cité Millenium .....	163
Planche 10 : Maisons type 3 et type 5 à la cité Millenium .....	164
Planche 11 : Maisons type 4 à la cité Millenium .....	165
Planche 12 : Le paradoxe de marginalisation écologique .....	170
Planche 13 : Les constructions dans les cités planifiées occupées par la classe moyenne .....	179
Planche 14 : Villa à Ma Campagne, vue en plan r-d-chaussée .....	181
Planche 15 : Les activités rurales dans le quartier Ndjili Kilambo .....	182
Planche 16 : Les constructions de fortunes dans différents quartiers à la périphérie de la Ville haute .....	184
Planche 17 : Un laisser-aller dans la gestion de la chose publique .....	239
Planche 18 : Evacuation des déchets solides par pousse-pousse à Kinshasa .....	254
Planche 19 : Bureaux de la police et du quartier à Ngomba Kinkusa (Ngaliema) .....	260
Planche 20 : L'évacuation des produits vers les centres urbains .....	262
Planche 21 : La voirie primaire dans la Ville Haute ouest .....	273
Planche 22 : Les avenues bitumées à Ngomba Kinkusa .....	274
Planche 23 : La voirie tertiaire dans la ville haute ouest .....	276
Planche 24 : « Esprit de mort », un bus de transport en commun .....	285

Planche 25 : Les stations de captage de l'eau dans la ville haute ouest .....	296
Planche 26 : Approvisionnement en eau dans les quartiers à Habitat non planifié précaire.....	311
Planche 27 : Des câbles errants sans gaine de protection .....	321
Planche 28 : Le vol des câbles électriques et ses conséquences .....	323
Planche 29 : Réseaux de distribution électrique frauduleux .....	325
Planche 30 : Site de divertissement Chez Le Papillon .....	330
Planche 31 : Sanctuaire des Bonobo et le lac Ma Vallée à Mont Ngafula .....	334
Planche 32 : Lola (Sanctuaire) des Bonobo .....	339
Planche 33 : Paradoxe de marginalisation écologique.....	344
Planche 34 : Types de toilettes à Lutendele (Mont Ngafula).....	352
Planche 35 : Les alluvions sur les berges du fleuve et de la rivière Matshiotshio	357
Planche 36 : La gestion des déchets solides .....	359
Planche 37 : Cimetière de Mbenseke Mfuti (Mont Ngafula) .....	370
Planche 38 : La survie à tout prix .....	375
Planche 39 : Destruction des collecteurs des eaux de pluie par érosion régressive .....	383
Planche 40 : Station de pompage à Kinsuka .....	384
Planche 41 : Ensablement inondation.....	387

## Liste des photos

Photo 1 : Quartier Madiata (Selembao) .....	89
Photo 2 : Villa du camp des officiers militaires Badiadingi (commune de Ngaliema) .....	143
Photo 3 : Une vue d'un terrain de lotissement à Mitendi (Mont Ngafula) .....	173
Photo 4 : Une villa dans le quartier Ma Campagne (Ngaliema) .....	180
Photo 5 : Un taudis à Kimbondi (Mont Ngafula) .....	187
Photo 6 : Mbimi Mayulu, chef du village Wasa dans le quartier Vundamanenga	228
Photo 7 : Le pont sur la rivière N'Djili relie les communes de Mont-Ngafula ....	279
Photo 8 : Les pompes de la nouvelle station de captage des eaux de la Lukaya ..	294
Photo 9 : Barrage d'Inga en République Démocratique du Congo .....	313
Photo 10 : Transformateur du courant électrique .....	314
Photo 11 : Brasero <i>Action rapide</i> .....	326
Photo 12 : Une vue panoramique de Brazzaville, la Capitale de la république du Congo .....	333
Photo 13 : Le tronçon de la ligne ferroviaire Kinshasa – Matadi menacé .....	335
Photo 14 : Marché en plein air à Kimwenza .....	349
Photo 15 : Ravinement de l'avenue Suisse (Kinkusa, Ngaliema) .....	385

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Evolution démographique et spatiale de Kinshasa .....	20
Tableau 2 : Distribution des échantillons par quartier.....	40
Tableau 3 : Distribution des échantillons par quartier.....	44
Tableau 4 : Distribution des échantillons par quartier.....	80
Tableau 5 : Physionomie spatiale de la ville de Kinshasa .....	90
Tableau 6 : <i>Données pluviométriques de la station Djelo- Binza</i> .....	95
Tableau 7 : Evolution de la population de Kinshasa (1920-2012) .....	105
Tableau 8 : Evolution de la population de la Ville Haute ouest.....	107
Tableau 9 : Densité de population par quartier dans la ville haute ouest de Kinshasa .....	111
Tableau 10 : Première commune de résidence.....	116
Tableau 11 : Niveau d'études et catégorie socioprofessionnelle.....	119
Tableau 13 : La topographie et la catégorie socioprofessionnelle.....	171
Tableau 14 : Les textes législatifs d'urbanisme en RDC de 1885 à 1960 .....	199
Tableau 15 : Textes législatifs sur la protection de l'environnement avant 1960 .....	203
Tableau 16 : L'évolution de l'action publique de l'urbanisme à Kinshasa de 1881-1959 .....	206
Tableau 17 : Les actions publiques de l'urbanisme à Kinshasa apres l'Indépendance.....	208
Tableau 18 : Les textes législatifs d'urbanisme en RDC après l'indépendance ...	223
Tableau 19 : Texte législatifs sur la protection de l'environnement après 1960 ..	225
Tableau 20 : Mode d'acquisition des parcelles .....	241
Tableau 21 : L'organisation politico-administrative au regard de la loi n° 08 / 016 du 07 octobre 2008.....	249
Tableau 22 : Faibles ressources humaines pour la maîtrise de l'urbanisation .....	259
Tableau 23 : Comptage des véhicules et Deux-roues de 6h à 10h et de 16h00 à 19h00 .....	280
Tableau 24 : Point de comptage Delvaux / Centre-ville .....	281

Tableau 25 : Quelques textes de loi portant organisation du secteur de transport à Kinshasa .....	286
Tableau 26 : Identification des usines et forages de production d'eau à Kinshasa .....	295
Tableau 27 : Synthèse de fonctionnement d'une journée .....	303
Tableau 28 : Débit horaire total et pression moyenne de la station Météo .....	304
Tableau 29 : Source d'approvisionnement en eau potable dans la Ville Haute ouest .....	306
Tableau 30 : Fiche de collecte de données points d'eau, Zone de santé de .....	309
Tableau 31 : Les sous-stations de distribution du courant électrique à Kinshasa	316
Tableau 32 : Sources d'énergie.....	316
Tableau 33 : Les sources d'énergie par quartier .....	317
Tableau 34 : Répartition des ménages selon la consommation de l'énergie de ...	327
Tableau 35 : Les sites touristiques de la Ville Haute ouest .....	332
Tableau 36 : Les équipements dans les sites touristiques de la Ville Haute ouest	337
Tableau 37 : Evolution de la population de la Ville Haute ouest de 1967-2010 ..	345
Tableau 38 : Types de latrines dans la Ville Haute ouest.....	351
Tableau 39 : Mode d'évacuation des effluents dans la Villes Haute ouest .....	353
Tableau 40 : La gestion des déchets ménagers solides dans .....	358
Tableau 41 : Les cimetières dans la ville de Kinshasa .....	366
Tableau 42 : Localisation des sites érosifs à Kimbondo.....	378
Tableau 43 : Les maladies fréquentes dans la Ville Haute ouest .....	389
Tableau 44 : Données sanitaires de la Zone de Santé de Météo (Ngaliema).....	391



## Table des annexes

<a href="#"><u>ANNEXE 1 :</u></a>	435
<a href="#"><u>ANNEXE 2 :</u></a>	439
<a href="#"><u>ANNEXE 3 :</u></a>	442
<a href="#"><u>ANNEXE 4 :</u></a>	445
<a href="#"><u>ANNEXE 5</u></a>	448
<a href="#"><u>ANNEXE 6</u></a>	451
<a href="#"><u>ANNEXE 7</u></a>	454
<a href="#"><u>ANNEXE 8</u></a>	457
<a href="#"><u>ANNEXE 9</u></a>	459
<a href="#"><u>ANNEXE 10</u></a>	462
<a href="#"><u>ANNEXE 11</u></a>	463
<a href="#"><u>ANNEXE 12</u></a>	473
<a href="#"><u>ANNEXE 13</u></a>	474
<a href="#"><u>ANNEXE 14</u></a>	475
<a href="#"><u>ANNEXE 15</u></a>	476
<a href="#"><u>ANNEXE 16</u></a>	477
<a href="#"><u>ANNEXE 17</u></a>	478
<a href="#"><u>ANNEXE 18</u></a>	479
<a href="#"><u>ANNEXE 19</u></a>	480
<a href="#"><u>ANNEXE 20</u></a>	481
<a href="#"><u>ANNEXE 21</u></a>	483
<a href="#"><u>ANNEXE 22</u></a>	484
<a href="#"><u>ANNEXE 23</u></a>	485



**Annexe 1 :****QUESTIONNAIRE D'ENQUETE: VILLE HAUTE OUEST DE KINSHASA**

Septembre - Octobre 2011 UMR-CNRS 5115 LAM

**Date :****Enquêteur :****N° :****S 1 - IDENTIFICATION DU CHEF DEMENAGE**

1. S1Q1.Quelle est votre situation matrimoniale ?

1. Célibataire

3. Veuf (ve)

5. Séparé(e)

2. Marié(e)

4. Divorcé(e)

2. S1Q2.Quel est votre statut en tant qu'occupant?

1. Propriétaire

3. gardien

2. Locataire

3. S1Q3.Catégorie socio-professionnelle

1. Agriculteur

3 Cadre

5. Retraité

2. Petit Commerçant, artisan

4. Fonction publique

6. Inactif, Autre

4. S1Q4.Quel est votre niveau d'études ?

1. Universitaire

3 Primaire

5. Ne veut pas répondre

2. Secondaire

4. Sans diplôme

6. Autres

5. S1Q5.De quelle province êtes-vous

---

6. S1Q6.Quelle est votre première commune de résidence?

---

7. S1Q7.Quelle est votre commune de résidence actuelle?

1. Bandalungwa

9. Kintambo

17. Matete

2. Barumbu

10. Kisenso

18. Mont-Ngafula

3. Bumbu

11. Lemba

19. Ndjili

4. Gombe

12. Limete

20. Ngaba

5. Kalamu

13. Lingwala

21. Ngaliema

6. Kasa-Vubu

14. Makala

22. Ngiri-Ngiri

7. Kimbanseke

15. Maluku

23. Nsele

8. Kinshasa

16. Masina

24. Selembao

8. S1Q8.Quel est votre quartier de résidence?

1. Anciens Combattants	9. Kintambo	17. Matete	20. Madiata
2. Pigeon	10. Kisenso	18. Mont-Ngafula	21. Ndombe
3. Cite verte	9. Kinsuka	15. Kimwenzza	22. Nkombe
4. Joli parc	10. Bumba	16. Ngansele	23. Kalunga
5. Ngomba Kinkusa	11. Lubudi	17. Mitendi	
6. Lukunga	12. Lutendele	18. Herady	
7. Mfinda	13. Matadi Mayo	18. Herady	
8. Congo	14. Masanga Mbila	19. Kingu	

## **S2.PROBLEMES FONCIERS**

9. S2Q9.Aupres de qui avez-vous déposé votre plainte?

- |                        |                       |                   |
|------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Chef de terre       | 3. Bureau du quartier | 5. Pas de conflit |
| 2. Tribunal ou parquet | 4. Commune            |                   |

10. S2Q10.Quel est le motif du conflit?

- |               |                  |
|---------------|------------------|
| 1. Stellionat | 3. Autres        |
| 2. Limite     | 4. Aucun conflit |

11. S2Q11.Avec qui avez-vous eu un conflit parcellaire?

- |                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Deuxième acheteur | 3. Voisin         | 5. pas de conflit |
| 2. Vendeur           | 4. Administration |                   |

12. S2Q12.Quelle est votre source de financement?

- |                            |                                 |          |
|----------------------------|---------------------------------|----------|
| 1. Crédit ou fond d'avance | 3. Autofinancement ou ristourne | 5. Autre |
| 2. Employeur               | 4. Aide familiale               |          |

13. S2Q13.Quel est votre titre de propriété ou immobilière?

- |                     |                             |                                |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. Reçu d'achat     | 3. Attestation de propriété | 5. Certificat d'enregistrement |
| 2. Livret de logeur | 4. Fiche parcellaire        | 6. Sans titre                  |

14. S2Q14.Quel est le mode d'acquisition de la parcelle ou de la propriété?

- |                        |                      |                     |
|------------------------|----------------------|---------------------|
| 1. Chef de terre       | 3. 3. pouvoir public | 5. Leader politique |
| 2. Ancien propriétaire | 4. Organisme         | 6. Sans réponse     |

## **S2. EQUIPEMENTS**

15. S3Q15.Quelle est votre source d'approvisionnement en eau?

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 1. Robinet        | 3. Puit    |
| 2. Borne fontaine | 4. Rivière |

16. S3Q16. Quelle est votre forme d'énergie?

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Electricité        | 3. Bois de chauffe  |
| 2. Groupe électrogène | 4. Pétrole lampant? |

17. S3Q17. Votre parcelle est-elle accessible?

1. Oui
2. Non

18. S3Q18. Quelle est la qualité de la route?

1. Revêtue
2. Non revêtue

## **S2. PRODUCTION DES LOGEMENTS**

19. S4Q19. Quel est le niveau des travaux de la construction de la maison?

1. achevée
2. Non achevée

20. S4Q20. A qui aviez-vous confié les travaux de construction?

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| 1. Entreprise    | 3. Occupant |
| 2. Artisan maçon | 4. Autre    |

21. S4Q21. Avec quoi avez-vous clôturé votre parcelle?

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| 1. Arbuste     | 3. Parpaing     |
| 2. Fil barbelé | 4. Sans clôture |

22. S4Q22. Quel est le dallage au sol de la maison principale?

- |             |          |
|-------------|----------|
| 1. Ciment   | 3. Terre |
| 2. Carreaux |          |

23. S4Q23. Quelle est la nature du matériau de toiture de la maison principale?

- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| 1. Tôles ondulées | 3. Chômes |
| 2. Récupération   | 4. Tuiles |

24. S4Q24. La maison principale a combien de pièces

- |         |           |                   |
|---------|-----------|-------------------|
| 1. Une  | 3. Trois  | 5. Plus de quatre |
| 2. Deux | 4. Quatre |                   |

25. S4Q25. Quelle est la nature de la douche?

1. Salle de bain
2. Traditionnelle

26. S4Q26. Quelle est la nature des murs de la maison principale?

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| 1. Parpaing     | 3. Pise    |
| 2. Brique adobe | 4. Baraque |

27. S4Q27. Quelle est la nature de la toilette?

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. WC a chasse vers fosse | 3. Défection en pleine air |
| 2. Latrine non hygiénique |                            |

28. S4Q28. Combien de personnes occupent la maison?

- |        |        |          |
|--------|--------|----------|
| 1. 1-2 | 3. 5-6 | 5. 10-12 |
| 2. 3-4 | 4. 7-9 |          |

## **S5.PROBLEMES ENVIRONNEMENTAUX**

29. S5Q29. Topographie de la parcelle

- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 1. Pente forte  | 3. Terrain plat |
| 2. Pente faible |                 |

30. S5Q30. Gestion des eaux usées

- |                  |  |
|------------------|--|
| 1. Collecteur    | 3. Jet dans la parcelle ou dans la rue |
| 2. Fosse aménagé |  |

31. S5Q31. Pollution sonore

- |                      |
|----------------------|
| 1. Sans bruit        |
| 2. Beaucoup de bruit |

32. S5Q32. Comment gérez-vous les déchets solides

1. Simple rejet dans la rue ou dans un caniveau
2. Simple rejet dans la rivière ou dans un ravin
3. Service de ramassage
4. Incinération
5. enterrement dans la parcelle

33. S5Q33. De quelle manière vous engagez-vous à la lutte antiérosive?

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Plante d'herbe    | 3. Rejet des déchets ménagers dans les ravins |
| 2. Barrage en bambou |   |

34. S5Q34. Qui finance la lutte antiérosive?

- |              |         |
|--------------|---------|
| 1. ONG       | 3. Etat |
| 2. Occupants |         |

35. S5Q35. Quelles sont les maladies fréquentés dans la famille?

- |                       |           |
|-----------------------|-----------|
| 1. Paludisme          | 3. Autres |
| 2. Maladies hydriques |           |

*Annexe 2 :***QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU BOURGMESTRE OU AU****CHEF DU PERSONNEL DE LA COMMUNE****THEME : la gestion de l'environnement****A. Généralités**

1. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)
2. N° de la fiche d'enquête : .....
3. Date de l'enquête .....
4. Enquêteur .....

**A. Identification de l'enquêté**

1. Sexe : ..... - Age : .....ans - Eta t civil : ..... - Niveau d'études.....
2. Date d'engagement dans l'administration publique .....
3. Date d'affectation au service du personnel ou de désignation en qualité de Bourgmestre ou de chef du personnel .....

**B. Aspects relatifs aux services affectés à la gestion de l'environnement de la commune**

1. Quels sont les services communaux qui s'occupent de la protection, de la conservation, de la gestion de l'environnement, de l'assainissement, de l'hygiène, de l'urbanisme, et de l'habitat ?.....

.....

.....

2. Y-t-il d'autres services de la ville effectuant les mêmes tâches que celles réalisées par les services cités à la première question ?

Si oui, quels sont ces services ?.....

3. Quels types de rapports les services repris ci-dessus ont-ils avec :

- Leurs ministères de tutelle ?

.....

- L'hôtel de ville ?

.....

- Le Bourgmestre ?

.....

4. Les services qui s'occupent de l'environnement sont-ils :

- Totalelement fonctionnels ?

.....

- Faiblement fonctionnels ?

.....

- Non

fonctionnels ?.....

\*Pouvez-vous justifier votre (vos) réponse (s) ?

.....

5. Formellement, d'où proviennent les moyens matériels et financiers nécessaires pour leur fonctionnement ?

.....

6. Leur personnel, est-il suffisant ?.....de qualité....., bien motivé

.....

7. Existe-t-il des recettes générées par ces services ?

- Si oui, lesquelles ? Et à quoi sont-elles affectées.....

.....

8. Y-t-il un contrôle régulier du fonctionnement de ces services ?

- Si oui, qui le fait, et après le contrôle, quelle est votre attitude ?

.....

.....

8. Ces services font-ils convenablement leur travail ?

.....

7. Si oui. Quelles sont les preuves ?



10. Quelles sont les difficultés que la commune rencontre à travers les différents services dans la gestion de l'environnement, au niveau de :

- la salubrité ?
- l'hygiène
- l'assainissement ?
- l'évacuation et le traitement des déchets ?
  - déchets d'origine organiques ?
  - Epaves ?
  - Sachets
  - marchés
  - kiosques et boutiques des espaces publics ?
  - érosions
  - espaces non constructibles ?
  - Lotissement des terrains ?
  - bruits (bars, hôtels, églises, orchestres)
  - la pollution atmosphérique (poussière de corrigères)
  - la pollution industrielle (Chanic, Utexco) ?
  - Espaces verts

11. y-a-t-il des textes régissant l'environnement, la salubrité, l'hygiène, la santé, l'habitat, l'urbanisme et l'aménagement de la commune ?

- Si oui, lesquels ?

\*Ces textes sont-ils diffusés et connus des citoyens ?....., sont-ils respectés ? .....

\*Selon vous qu'est-ce qui est à base du non-respect des textes ?

12. Quels sont les projets d'avenir en ce qui concerne :

- Les questions vertes (les ressources naturelles)

.....

- Les questions brunes (nuisances et pollutions)

.....

- Les questions bleues (maîtrise de l'eau)

**Merci pour votre collaboration**

**Annexe 3 :**

**QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU RESPONSABLES DU  
SERVICE D'ENVIRONNEMENT A LA COMMUNE**

**THEME : gestion de l'environnement**

**A. Généralités**

1. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)
2. N° de la fiche d'enquête : .....
3. Date de l'enquête .....
4. Enquêteur .....

**B. Identification de l'enquêté**

1. Sexe : ..... - Age : .....ans - Eta t civil : ..... - Niveau d'études.....
2. Date d'engagement dans l'administration publique .....
3. Date d'affectation au service d'environnement .....

**C. Aspects relatifs au fonctionnement du service**

1. Quelles sont les différentes missions du service d'environnement dans la commune.....  
.....
2. Quelles sont les stratégies utilisées pour accomplir ces différentes missions ?.....  
.....
3. Quels sont les différents moyens que vous utilisez pour l'accomplissement de tâches ?
4. Formellement, d'où proviennent les moyens pour votre fonctionnement ?.....  
..... (\*Ces moyens sont-ils suffisant) ?
5. Combien d'agents sont gérés par votre service ?....., le nombre est-il suffisant ?....., ont-ils la formation requise ?....., sont-ils

encadrés et motivés....., quelle est la moyenne d'âge des agents.....

.....

6. Etes-vous contrôlés régulièrement par vos autorités ?

.....

7. Etes-vous en possession des textes règlementant la gestion de l'environnement de la commune ? Si oui, lesquels ?

....., ces textes sont-ils diffusés, connus et respectés des citoyens ?.....

8. Qu'est-ce qui est à la base du non-respect de ces textes ?

.....

9. Existe-t-il à la commune :

- Le système de collecte des déchets.....
- Des dépotoirs officiellement indiqués par l'autorité publique ?
- .....
- Des méthodes recommandées pour l'évacuation, le traitement ou l'élimination des déchets ? Si oui, lesquelles ?....., si non, pourquoi ?.....
- Une politique de revalorisation des déchets (récupération, réutilisation, recyclage) ?....

.....

- Une assurance sur la bonne évacuation des eaux et sur la qualité des effluents ?.....

- Des actions d'aménagement et de protection des espaces verts ?.....

- La promotion des espaces esthétiques du cadre de vie, de travail et de loisir ?.....

- Un contrôle régulier des sources de pollution industrielle, atmosphérique et sonore ..... Si oui, quel est le constat fait ?

.....

- Des travaux de lutte antiérosive ?.....

- Des actions d'éducation mésologique ?.....

- La politique du pollueur-payeur ? Si oui, quel est le résultat ?.....

- Existe-il d'autres services effectuant le même travail dans la commune ?

Si oui, lesquels et quels sont vos rapports avec eux ?

.Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos différentes missions ?.....

.Quelles sont les grands problèmes environnementaux de la commune ?

.Quelle est votre attitude face aux :

Questions

vertes ?.....

Questions

bleues ?.....

Questions brunes : nuisances et pollution (bruits, odeurs, poussières et fumées, décharges brutes, effluents industriels,...)?

L'assainissement et l'hygiène du milieu ?.....

La qualité de l'habitat ?

10. Quelles sont les solutions à prendre pour résoudre les multiples problèmes environnementaux de la commune ?.....

**Merci pour votre collaboration**

**Annexe 4 :****QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU RESPONSABLES DU  
SERVICE D'HYGIENE ET SANTE A LA COMMUNE****THEME : hygiène et santé publique****A. Généralités**

5. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)
6. N° de la fiche d'enquête : .....
7. Date de l'enquête .....
8. Enquêteur .....

**B. Identification de l'enquêté**

4. Sexe : ..... - Age : .....ans - Etat civil : ..... - Niveau d'études.....
5. Date d'engagement dans l'administration publique .....
6. Date d'affectation au service d'hygiène et santé de la commune.....

**C. Aspects relatifs au fonctionnement du service d'hygiène et santé**

1. Quelles sont les différentes missions du service d'hygiène et santé dans la commune ?.

.....

.....

2. Quelles sont les stratégies utilisées pour l'accomplissement de vos fonctions ?.....

.....

.....

3. Quels sont les différents moyens que vous utilisez pour l'accomplissement de vos tâches ?.....

.....

.....

.....

4. D'où proviennent les moyens financiers nécessaires pour votre fonctionnement ?.....

.....

5. Votre service génère-t-il des recettes ?

.....

6. Etes-vous contrôlés régulièrement par vos autorités ?.....

7. Combien d'agents sont gérés par votre service ?.....Le nombre est-il suffisant ?.....Les agents ont-ils la formation requise ?.....Sont-ils encadrés et motivés ?.....

8. Quel est la moyenne d'âges de vos agents ?.....

9. Etes-vous en possession des textes réglementant la gestion de l'environnement de la commune ?.....Ces textes sont-ils diffusés, connus et respectés par les citoyens ? Si non, qu'est-ce qui serait à la base du non-respect de ces textes ?

.....

.....

10. Avez-vous un programme de protection et d'amélioration des conditions d'hygiène de la population de la commune en ce qui concerne :

- L'élimination de vecteurs maladies
- Le contrôle des épidémies
- L'assainissement du cadre de vie
- Le contrôle de la qualité des aliments
- L'inspection des établissements classés
- L'hygiène corporelle
- L'éducation sanitaire
- La sanction des récalcitrants

11. Existe-t-il des services qui effectuent le même travail que le vôtre ? Si oui, lesquels et quels sont vos rapports avec eux ?

.....

12. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos différentes missions ?

.....

13. Quels sont les problèmes d'hygiène et santé de la commune ?

.....

.....

14. Quelles est votre attitude face aux différents aspects négatifs de l'hygiène et sante suivants :

- Les décharges brutes
- La stagnation des eaux usées
- L'exposition a l'air libre des aliments sur les marches
- L'absence ou le mauvais état des latrines
- Les odeurs nauséabondes
- La pollution de l'air

15. Quelles sont les solutions pour résoudre les problèmes d'hygiène et santé dans la commune ?

**Merci pour votre collaboration**

**Annexe 5**

**QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU RESPONSABLES DU  
SERVICE D'URBANISME DE LA COMMUNE**

**THEME : urbanisme**

**A. Généralités**

1. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)

1. N° de la fiche d'enquête : .....

2. Date de l'enquête .....

3. Enquêteur .....

**B. Identification de l'enquêté**

1. Sexe : ..... - Age : .....ans - Etat civil : ..... - Niveau d'études.....

2. Date d'engagement dans l'administration publique.....

3. Date d'affectation au service d'urbanisme de la commune.....

**C. Aspects relatifs au fonctionnement du service d'urbanisme**

1. Quelles sont les différentes missions du service d'urbanisme dans la commune ?.....

.....

2. Quelles sont les stratégies utilisées pour accomplir ces différentes missions ?

.....

3. Quels sont les divers moyens que vous utilisez pour l'accomplissement de vos tâches ?....

.....

4. D'où proviennent les moyens financiers nécessaires pour votre fonctionnement ?

.....



5. Vos services génèrent-ils des recettes ? Si oui, quelles sont-elles ?  
.....
6. Etes-vous contrôlés régulièrement par vos autorités ? Si non, pourquoi ?.....
7. Combien d'agents sont gérés par votre service ?.....Le nombre est-il suffisant ?.....Les agents ont-ils une formation requise, sont-ils encadrés et motivés, quelle est la moyenne d'âge de vos agents ?.....
8. Etes-vous en possession des textes réglementant l'urbanisme de la commune ? Ces textes sont-ils diffusés, connus et respectés par les citoyens ?.....  
.....
9. Possédez-vous un plan de restauration (de réaménagement) de la commune ?.....
10. Existe-il des services qui effectuent le même travail que votre service ? Si oui, lesquels et quels sont vos rapports avec eux ?.....
11. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos différentes missions ?
12. Quels sont les problèmes d'urbanisme dans la commune ?.....
13. Quelle est votre attitude face aux différents aspects négatifs de l'urbanisme suivants :
  - Inexistence et non-respect de plan.....
  - Anarchie dans l'appropriation de l'espace.....
  - Occupation anarchique des espaces.....
  - Matériaux de construction inadaptés.....
  - Construction ou architectures amalgamées.....
  - Erosion.....
  - Précarité des infrastructures et promiscuité.....
  - Insuffisance de la voirie et drainage.....
  - Taudification et ruralisation.....

- Manque d'autorisation de bâtir.....
- 14. Quelles sont les solutions pour résoudre les problèmes d'urbanisme ?.....

**Merci pour votre collaboration**

**Annexe 6****QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU RESPONSABLES DU  
SERVICE DES AFFAIRES FONCIERES ET CADASTRE DE LA COMMUNE****THEME : affaires foncières et cadastres****A. Généralités**

1. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)

1. N° de la fiche d'enquête : .....

2. Date de l'enquête .....

3. Enquêteur .....

**B. Identification de l'enquêté**

1. Sexe : ..... - Age : .....ans - Eta t civil : ..... - Niveau  
d'études.....

2. Date d'engagement dans l'administration publique  
.....

3. Date d'affectation au service de Cadastre ou Affaires foncières de la  
commune.....

**C. Aspects relatifs au fonctionnement du service**

1. Quelles sont les différentes missions du service de cadastre et affaires  
foncières ?.....

.....  
.....

2. Quelles sont les stratégies utilisées pour accomplir ces différentes  
missions ?.....

.....

3. Quels sont les divers moyens que vous utilisez pour l'accomplissement de vos tâches ?.....

.....

4. D'où proviennent les moyens financiers nécessaires pour votre fonctionnement ?

.....

5. Vos services génèrent-ils des recettes ? Si oui, quelles sont-elles ?

Si non, pourquoi ?

.....

6. Etes-vous contrôlés régulièrement par vos autorités ? Si non, pourquoi ?

.....

7. Combien d'agents sont gérés par votre service ?.....Le nombre est-il suffisant ?....

.....Les agents ont-ils une formation requise ?.....Sont-ils encadrés et motivés.....Quelle est la moyenne d'âge de vos agents ?.....

8. Etes-vous en possession des textes réglementant l'urbanisme de la commune ?.....

Si oui, lequel ?.....Ces textes sont-ils diffusés, connus et respectés par les citoyens ? Si non, qu'est-ce qui serait à la base du non-respect des textes ?

.....

9. Possédez-vous un plan directeur d'aménagement ou de lotissement de la commune ?.....

10. Possédez-vous un plan d'occupation parcellaire ou de lotissement de la commune ?.....

11. Existe-t-il des services ou un groupe des personnes qui effectuent le même travail que vous ? Si oui, lesquels ?

.....

Et quels sont vos rapports avec eux ?

.....

12. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos différentes missions ?.....
13. Quels sont les problèmes fonciers et de cadastre de la commune ?.....
14. Quelle est votre attitude face aux différents aspects négatifs de cadastres et des affaires foncières de la commune suivants :
- Dualité entre le droit coutumier et le droit écrit
  - Lotissement des terres par les chefs traditionnels
  - Distribution de titres fonciers par des agents incontrôlés et d'autres
  - Inexistence d'un plan cadastral mis à jour
  - Conflits parcellaires
  - Changement illégal de propriété foncière
  - Lotissement et occupation des espaces non aedificandi
  - Quartiers non planifiés
  - Non paiement de taxes foncières
  - Contrat d'occupation parcellaire expiré
  - Parcelles non construites ou non habitées plusieurs années
  - Obstruction des voies publiques par les constructions
  - Erosions
15. Quelles sont les solutions pour résoudre les problèmes foncières et des cadastres

**Merci pour votre collaboration**

## *Annexe 7*

### ***QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU RESPONSABLES DU SERVICE DES T.P. / A.T.***

#### ***THEME : Travaux Publics / Aménagement du Territoire***

#### **A. Généralités**

1. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)

1. N° de la fiche d'enquête : .....

2. Date de l'enquête .....

3. Enquêteur .....

#### **B. Identification de l'enquêté**

4. Sexe : ..... - Age : .....ans - Etat civil : ..... - Niveau d'études.....

4. Date d'engagement dans l'administration publique .....

5. Date d'affectation au service des T.P. / A.T.....

#### **C. Aspects relatifs au fonctionnement du service**

1. Quelles sont les différentes missions du service des T.P. /A.T. ?.....

.....

3. Quelles sont les stratégies utilisées pour accomplir ces différentes missions ?

.....

3. Quels sont les divers moyens que vous utilisez pour l'accomplissement de vos tâches ?.....

.....

.....

4. D'où proviennent les moyens financiers nécessaires pour votre fonctionnement ?

.....

5. Vos services génèrent-ils des recettes ? Si oui, quelles sont-elles ?

.....

Si non, pourquoi ?

.....

6. Etes-vous contrôlés régulièrement par vos autorités ? Si non, pourquoi ?

.....

7. Combien d'agents sont gérés par votre service ?.....Le nombre est-il suffisant ?

.....

Les agents ont-ils une formation requise ?.....Sont-ils encadrés et motivés.....Quelle est la moyenne d'âge de vos agents ?

.....

8. Possédez-vous un plan directeur de l'aménagement de la commune ?.....

9. Quels sont les travaux publics que vous avez effectués depuis le début de l'année ?.....

.....

.....

9. Avez-vous un programme régulier de travail ? Si oui, où et comment l'appliquez-vous ? Si non, pourquoi ?

.....

10. Existe-t-il des services qui effectuent le même travail que le vôtre ? Si oui, lesquels et quels sont vos rapports avec eux ?

.....

12. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos différentes missions ?

.....

.....

13. Quels sont les grands problèmes qui concernent les travaux publics et l'aménagement du territoire dans la commune ?

.....

14. Quelle est votre attitude face aux différents aspects négatifs qui nécessitent l'intervention des TP/AT ?

.....

15. Quelles sont les solutions pour résoudre les problèmes liés aux TP/AT ?

.....

**Merci pour votre collaboration**



## *Annexe 8*

### ***QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU RESPONSABLES DU SERVICE DE LA SALUBRITE DE L'HOTEL DE VILLE***

#### ***THEME : Assainissement des milieux***

#### **A. Généralités**

1. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)

1. N° de la fiche d'enquête : .....

2. Date de l'enquête .....

3. Enquêteur .....

#### **B. Identification de l'enquêté**

1. Sexe : ..... - Age : .....ans - Etat civil : ..... - Niveau d'études.....

2. Date d'engagement dans l'administration publique.....

3. Date d'affectation au service de Salubrité Hôtel de ville de la commune ?

.....

#### **C. Aspects relatifs au fonctionnement du service**

1. Quelles sont les différentes missions du service de salubrité/Hôtel de ville dans la commune ?

.....

2. Quelles sont les stratégies utilisées pour accomplir ces différentes missions ?

.....

2. Quels sont les divers moyens matériels que vous utilisez pour l'accomplissement de vos tâches ?

.....

3. D'où proviennent les moyens financiers nécessaires pour votre fonctionnement ?

5. Vos services génèrent-ils des recettes ? Si oui, quelles sont-elles ? Si non, pourquoi ?

.....  
6. Etes-vous contrôlés régulièrement par vos autorités ? Si non, pourquoi ?

.....  
7. Combien d'agents sont gérés par votre service ?.....Le nombre est-il suffisant ?....

.....  
Les agents ont-ils une formation requise ?.....Sont-ils encadrés et motivés.....Quelle est la moyenne d'âge de vos agents ?.....

8. Possédez-vous un plan directeur de l'aménagement de la commune ?

.....  
9. Quels sont les travaux publics que vous effectuez régulièrement ?

.....  
10. Ces travaux sont-ils correctement effectués sur le terrain ? Si non, pourquoi ?

.....  
11. Existe-t-il des services qui effectuent le même travail que le vôtre ? Si oui, lesquels et quels sont vos rapports avec eux ?

.....  
12. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos différentes missions ?.....

13. Quels sont les grands problèmes qui concernent votre service ?

.....  
15. Quelle est votre attitude face aux différents aspects négatifs qui nécessitent l'intervention du service de salubrité / Hôtel de ville ?

.....  
15. Quelles sont les solutions pour résoudre les problèmes liés à la salubrité Hôtel de ville ?

**Merci pour votre collaboration**

## *Annexe 9*

### ***QUESTIONNAIRE D'ENQUETE DESTINE AU RESPONSABLES DU SERVICE DE L'HABITAT DE LA COMMUNE***

#### ***THEME : Habitat***

##### **A. Généralités**

1. Commune de Mont Ngafula (Ngaliema et Selembao)

1. N° de la fiche d'enquête : .....

2. Date de l'enquête .....

3. Enquêteur .....

##### **B. Identification de l'enquêté**

1. Sexe : ..... - Age : .....ans - Etat civil : ..... - Niveau d'études.....

2. Date d'engagement dans l'administration publique .....

3. Date d'affectation au service de l'Habitat.....

##### **C. Aspects relatifs au fonctionnement du service**

1. Quelles sont les différentes missions du service de l'Habitat de la commune ?

.....

2. Quelles sont les stratégies utilisées pour accomplir ces différentes missions ?

.....

4. Quels sont les divers moyens matériels que vous utilisez pour l'accomplissement de vos tâches ?

.....

4. D'où proviennent les moyens financiers nécessaires pour votre fonctionnement ?

.....

5. Vos services génèrent-ils des recettes ? Si oui, quelles sont-elles ? Si non, pourquoi ?

.....

6. Etes-vous contrôlés régulièrement par vos autorités ? Si non, pourquoi ?

.....

7. Combien d'agents sont gérés par votre service ?.....Le nombre est-il suffisant ?

.....

Les agents ont-ils une formation requise ?.....Sont-ils encadrés et motivés.....Quelle est la moyenne d'âge de vos agents ?

.....

7. Etes-vous en possession des textes réglementant la gestion de l'habitat de la commune ?.....Ces textes sont-ils diffusés, connus et respectés par les citoyens ?

.....

9. Avez-vous un programme de gestion de l'habitat de la commune en ce qui concerne ?

- Les conflits locatifs
- La densité d'occupation des habitations
- L'hygiène de l'habitat
- L'assainissement de l'habitat (égout, fosse septique, caniveaux, collecteurs)
- L'accessibilité de l'habitat (voirie)
- Taux du loyer

11. Existe-t-il des services qui effectuent le même travail que le vôtre ? Si oui, lesquels et quels sont vos rapports avec eux ? Si non, pourquoi ?

.....

11. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos différentes

missions ?.....

12. Quels sont les grands problèmes qui concernent votre service ?

.....

13. Quelle est votre attitude face aux différents aspects négatifs de l'habitat ?

- La dictature des bailleurs
- L'instabilité du taux de loyer
- Le déguerpissement sans préavis
- L'insuffisance de l'habitat
- Promiscuité dans l'habitat

- Le manque de voirie et de drainage
- Les aspects peu esthétiques de l'habitat

14. Quelles sont les solutions pour résoudre les problèmes liés à l'habitat ?

.....

.....

**Merci pour votre collaboration**

*Annexe 10*

**FEUILLE DE COMPTAGE DES VEHICULES ET DEUX-ROUES  
DE 6H00 A 10H00 ET DE 16H00 A 19H00**

**Site..... Rue :..... .... Allant de .....  
Vers.....  
Nom du Compteur..... Date.....  
Tél.....**

Tranche horaire	Voyages véhicules	Deux-roues
6h00 – 7h00		
7h00 – 8h00		
8h00 – 9h00		
9h00 – 10h00		
Total		
16h00 – 17h00		
17h00 – 18h00		
18h00 – 19h00		
Total		
Total Général		

## Annexe 11

## SITES TOURISTIQUES DE KINSHASA

Com.	Types	Dénomination site	Spécificités des sites	Gestion du site	Etat du site	Promoteur	Création
Barumbu	Industriel	BRALIMA	Industrie brassicole	Prive	Bon	Mr. Heineken	1923
	Culturel	Aérodrome de Ndolo	Piste d'atterrissage et de décollage des avions	Etat	Bon	Belges	1923
		ISTA	Milieu éducatif et Institut d'enseignement supérieur pour la formation des techniciens et des ingénieurs	Etat	Bon	Etat	1975
Gombe	Culturel	Building FORESCOM	Premier building de Kinshasa où logent les différents services et les entreprises tant nationales qu'étrangères	Etat	Bon	Belges	1945
		Centre Béthanie	Centre d'accueil servant à des retraites, recollections, des conférences	Prive	Bon	Archidiocèse de Kinshasa	1922
	Culturel	Mausolée Mzee L.D. Kabila	Lieu où repose le corps du 3 <sup>ème</sup> président assassiné le 16 janvier 2001	Etat	Bon	Président Joseph Kabila	2001
		Résidence de l'ancien premier ministre	C'est une maison d'habitation	Prive	Bon	Lumumba	
		Tombe de Ngalima	Lieu où a été enterré l'ancien chef coutumier Teke/Humbu	Etat	Délabré	Etat	
		Marché central	Cfr marché de la Liberté	Etat	Bon	Etat	
		Terrain golf	Terrain de jeux	Prive	Bon	Belges	1943
		Hôtel Memling	Un hôtel à 5 Etoiles	Mixt	Bon		

				e			
Culturel	Hôtel Sultani	Hôtel 4 étoiles	Prive	Bon	Dr Sulu Ngalamulume	2007	
	Hôtel Venus	Un hôtel a trois étoiles	Prive	Bon	Vital Kamerhe	2005	
	Place du cinquantenaire	Jeux d’eau	Etat	Bon	Etat	2010	
Naturel	Jardin botanique	Espèces d’arbres et des oiseaux	Etat	Bon	Ferdinand BOOC	1933	
	Jardin zoologique	Diversité d’animaux comme le singe, le serpent, le crocodile, l’ours, le chimpanzé...	Etat	Bon	Ferdinand BOOC	1936	
	Nautic club	Un lieu de divertissement dans les canons rapides	Prive	Bon	Comité des Belges	1970	
Culturel	Yatch club de Kinshasa	Un lieu de divertissement dans les canons rapides	Prive	Bon	Association de Belges	1943	
	Banque centrale du Congo	Institution officielle d’émission et transfère monétaire et financière à la fois nationale et internationale de la RDC	Etat	Bon	Etat	1961	
	Cimetière de la Gombe	Ou résident les tombes de personnes mortes	Etat	Bon	Etat	1892	
	Grand hôtel de Kinshasa	Hôtel 5 étoiles moderne	Mixte	Bon	PAN AM	1971	
	Hôpital General de Kinshasa	Grand complexe medico-sanitaire de référence de la RDC	Etat	Bon	Colonie belge	1917	
	Marche des arts	Marche des artistes peintres, sculpteurs, céramistes, fabrication et exposition d’œuvres d’art de tout genre	Etat	Bon	Ouest africains	1981	
	Palais de la nation	Actuellement résidence officielle du président	Etat	Bon	Etat	1948	
	Port ONATRA et Beach	Centre portuaire porte d’entrée et de sortie, lieu de rupture de charge	Etat	Bon	Colonie belge	1985	



		Ngobila	(Congo Brazza)				
Kalamu	Culturel	Place des artistes (RP Victoire)	Monument en mémoire des artistes au pied duquel il y a recueillement des artistes et y a aussi apposition de leurs productions (affiches, bandes...)	Etat	Bon	Maitre Liyolo	1985
		Stade Tata Raphael	Complexe sportif national et extension de l'Université Pédagogique Nationale (option éducation physique)	Etat	A réhabiliter	Archidiocèse de Kinshasa	
Kasa Vubu	Historique	Tombe de Père Raphaël	Lieu où réside le corps du constructeur père Raphael DEKETHUL	Etat	Délabré	Archidiocèse de Kinshasa	
		Ancien cimetière de Kasa Vubu	-	Etat	Inexistant	Etat	
		Bosquet palais du peuple	-	Etat	Inexistant	Etat	
		Résidence du président Kasa- Vubu	Prive	Prive	Bon	OPEKA	
		Monument de Kasa Vubu	Monument en mémoire du président de la RDC	Etat	Bon	Etat	2010
		Marche Gambele	Commerce (Achat et vente des biens et services)	Etat	Bon	Etat	
		Centre d'accueil Kimbanguiste	Représentation officielle de l'église Kimbanguiste. On y trouve salle de conférences, salle de culte et une maison de passage	Prive	Bon	EJCSK	1959
Kimbanseke	Industriel	Mini barrage de Ndjili	Production de l'électricité : centre d'expérimentation pour les étudiants (ISTA, IBTP, ISPT...)	Etat	Bon	Ndjili brasserie	
	Naturel	Lac vert de Mikondo					
		Mona Paradis	Visite du jardin botanique, pique-nique, baignade	Prive	Bon	Mr Jean	1963
Ki	ul C	Stade des	Complexe sportif : compétition	Etat	Bon	Etat	1994(

		martyres	locale, internationale, autres activités comme campagnes d'évangélisation, concerts, cultes et cérémonies d'investiture				1988)
		Centre Mongita	Centre de culture et de loisir où se produisait des théâtres, fêtes, mariages, exposition, production musicale (concert)	Etat	Bon	Etat	-
Kintambo	Culturel	Centre Nganda	Centre d'accueil catholique où l'on trouve chapelle, grotte, des manifestations comme : conférences, recollection, retraites, réunion, maison de passage	Prive	Bon	Archidiocèse de Kinshasa	1965
		Centre Lassalien de Kinshasa	Centre d'accueil catholique	Prive	Bon	Fr Bernard KIPSEMI EL	1997
	Culturel	Centre Saint Clément	Centre catholique où on trouve une chapelle, des manifestations telles que : conférences, réunion, maison de passages	Prive	Bon	Peres Rédemptoristes	2010
		Chapel SIMS	Première chapelle de protestant à Kinshasa. Lieu de culte, des réunions et de conférences	Prive	Bon	Révérant SIMS AARON	1891
		Centre Theresianum	Centre d'accueil catholique où l'on trouve une chapelle, des manifestations telles que : conférences, recollection, retraite, réunion, maison de passages	Prive	Bon	Peres Carmes Deschaux	1988
		Clinique Nganda	Clinique où l'on trouve différents services : maternité, soins intensifs, hospitalisation des malades	Prive	Bon	Dr SULU Ngalamulume	1984
		Hôpital et maternité de Kintambo	(cfr hôpital général de Kinshasa)	Etat	Bon	Etat	1958
		Symphonie des arts	Résidence privée où on trouve une salle de danse et l'exposition des	Prive	Bon	Missionnaires	

			œuvres d'arts des étudiants de l'ABA			Mennonistes	
Lemba	Culturel	Campus UNIKIN et Plateau	Institution d'enseignement supérieur et universitaire avec plusieurs facultés et options (Centre nucléaire).	Etat	Bon	ULC	1954
		Centre nucléaire de Kinshasa	Centre expérimental de chimie nucléaire (fabrication de bombe explosifs ; un danger permanent pour la population à cause des rayonnements radioactifs	Etat	Bon	CGEA (Belges)	1959
	Nat	Espace Ngindu	Hôtel à 2 étoiles, restaurant, loisir, salle de fêtes	-	-	Matondo Takizala	2000
Limete	Ind.	Bracongo	Industrie brassicole	Prive	Bon	Mr. P. CATEL	1961
	Culturel	Centre Bondeko	Centre d'accueil catholique (chapelle, manifestations : conférences, réunion, maison de passage	Prive	Bon	Père Arthur Diverney De Lessis	1970
		Clinique Bondeko	Maternité, soins intensifs, hospitalisation, morgue	Prive	Bon	Père Arthur Diverney De Lessis	1989
		Echangeur de Limete	Monument le plus haut de Kinshasa	Etat	Bon	Etat	1968
		FIKIN	Complexe commercial, centre international d'exposition d'articles divers, centre culturel.	Etat	Bon	Etat	1969
		Hôpital Saint Joseph	Clinique (maternité, soins intensifs, hospitalisation des malades, morgue	Prive	Bon	Archidiocèse de Kinshasa	1982
	Historique	Monument P E Lumumba	Présente l'ancien premier ministre du Congo	Etat	Bon	Etat	2002
		Tombe de Ngaliema	-	Etat	Délabré	Etat	
Lingwala	Culturel	Cathédrale Notre Dame	Cérémonies officielles : mariage, messe de recueillement, ordination sacerdotale	Prive	Bon	Archidiocèse de Kinshasa	1949

Maluku		Eglise du centenaire	Lieu de culte protestant, paroisse internationale, centre d'évangélisation et de formation, on y trouve le cimetière de Monseigneur Bokeleale	Privé	Bon	Mgr Bokeleale	1994
		RTNC	Cite de la radio et télévision nationale congolaise où domine une tour a 19 étages, on y trouve aussi le camp OCPT	Etat	Bon	Etat	1945
		Palais du peuple	Siege du parlement congolais (réunion, congres, salle internationale, restauration, esplanade)	Etat	Bon	Etat	1975
		Académie des beaux-arts	Institut d'enseignement supérieur pour la formation des artistes : peintres, sculpteurs, etc.	Etat	Bon	Rév. S. Marc Walenda	1957
		Congo loisirs	Complexe récréatif pour enfants (jeux tels que : train électrique, balançoire, voiture électrique etc., les restaurants	Privé	Bon	Mr P. Mundeke Djunga (Shako)	2004
	Naturel	Centre Dokolo	Ferme agricole	Privé	Bon	Mr Dokolo	1973
		Chute de Mai Ndombe	Visite des animaux, il y a l'hébergement, la restauration.	Etat	Bon	Etat	1963
		Mangengenge	-	Etat	Bon	Etat	1974
		Nganda Maman Ikene	Marche de vente des poissons frais et boucanes, les bars, il y a des paillottes.	Privé	Bon	Maman Ikene	1976
		Nganda Petit Paradis	Lieu de divertissement et de distraction, promenade (par canon rapide) au bord du fleuve Congo.	Privé	Bon	Mr Pesi Nzeyi Lopesa Georges)	1995
		Etangs modernes Thomas Daniel	-	-	-	-	-
		Port Mazer	Lieu de vente et d'achat des marchandises, de voyage	Privé	Bon	-	2006
		SIFORCO	Industrie pour la fabrication des	Etat	Bon	Etat	-

			planches				
		Réserve de Mbombo Lumene	Ferme agricole (culture de maïs, manioc, patates douces et élevage)	Etat	Bon	ICCN	1968
		Centre Gafura	Hôtel (restaurant, hébergement)	Privé	A réhabiliter	-	1968
		Terre jaune Munguludiaka	Lieu de vente et d'achat des marchandises	Privé	Bon	Munguludiaka	1965
Masina	Culturel	Marché de liberté	Lieu de vente et d'achat des marchandises, on y trouve un parking pour les véhicules (transport en commun surtout), des kiosques, des gargotes (Malewa) et beaucoup d'autres choses	Etat	Bon	Mzee LD Kabila	2000
		SEP CONGO	Usine pour la production du pétrole	Etat	Bon	Etat	
	Ind.	Usine BKTF	Usine de fabrication du pain	Privé	Bon	BISSNE, ...	
Matete	Naturel	Village Sylo	Lieu de divertissement au bord de la rivière Ndjili	Privé	Bon	Mr Sylo	1997
Mont Nafula	Naturel	Chute de la Lukaya	Lieu de divertissement en se lavant, pêchant les poissons, on y trouve un restaurant, des palmeraies et d'autres arbres	Privé	Bon		2003
		Chez le Boss	Lieu touristique attirant par sa beauté	Privé	Bon	Mr. Lutumba	2005
		Lac de Ma Vallée	Cfr chute de la Lukaya	Privé	Bon	Mr P Hardy	1957
		Lola ya Bonobo	Protection et entretien des Bonobo	Privé	Bon	Mme Claudine André	1954
		Vallee Matsuku-tshuku	-	-	-	-	1994
		Grotte de Kinsuka	-	-	-	-	-

		Route de caravanes	Les vestiges de la route tracée par Stanley	Etat	-	Colonie belge	-
		Site Tshilombo	-		-	-	-
		Mbudi Nature	Lieu de divertissement au bord du fleuve : marche pédestre et restauration	Privé	Bon	Maître Mbuyu	2003
		Do me	Divertissement sur la rivière Ndjili, baignade et la pêche	Privé	Bon	Mr WINNER	2005
Ngaliema	Industriel	Carrière de Kinsuka	Usine de carigrés (production des concassées, la présence des grosse pierres (grès), rapides de Kinsuka	Etat	Bon	Etat	1973
		Centre Météo	Centre de recherche météorologique	Etat	Bon	Gouvernement Belge	1941
		CHANIMETA L	Chantier naval, fabrication des bateaux, casseroles et tôles métalliques	Privé	Bon	Adolph Mkue	1941
		Société BOUKIN	Usine de fabrication et recyclage des objets en verre	Privé	Bon	Etat	
	Naturel	Baobab de Stanley	Un grand arbre appelé baobab	Etat	Bon	Colonie belge	1918
		Chez le Papillon	Divertissement au bord du fleuve, restauration	Privé	A réhabiliter	Mr Papillon	2005
		Iles Mimosas	-	-		Etat	
		Mfuti fleuve	-	-	-	-	
		Delikate	Divertissement au bord du fleuve, restauration, hébergement, piscine	Privé	Bon	Mr Banzola Ndongosi A.	2009
		Premier hôpital de Kinshasa (actuelle maison	Lieu abritant divers services administratifs de la commune de Ngaliema	Privé	Bon	Mr Diantete bourgmestre	1958

Ngui		communale)					
		Symphonie naturelle	Un lieu de culte pour les rose-cristiens, une concession pour l'église message du Graal, présence d'une forêt naturelle	Privé	Bon	Ndangi Mpia Innocent	
		Espace à suivre	-	-	-	-	-
	Naturel	Parc présidentiel	Une certaine diversité d'animaux sauvage à l'époque	Etat	A réhabiliter	Etat	1967
		Site TATEM	Cfr chez Tintin	Privé	Bon	Kusangu B. E.	2007
	Culturel	Amical sportif de Kinshasa (ASK)	Piscine, restaurant, balançoire	Privé	Bon	Association portugaise au Congo	1930
		Cité de l'OUA	Restauration, hébergement, hôpital	Etat	Bon	Etat	1968
		Cercle hippique de Kinshasa	Ecuries, piste de course pour les animaux	Privé	Bon	Association belge	
		Hôpital de la rive	Formation médicale spécialisée pour le traitement de la lèpre	Etat	Bon	Belges	1917
		Palais de marbre	Maison de résidence, une chambre où était assassiné le président Kabila, cette chambre d'expositions de reliques du président	Etat	Bon	Etat	
		Musée National du Congo	Ce site nous offre les expositions d'art à visiter dans la salle et en public, y compris les différents monuments ; sans oublier la peinture et la sculpture	Etat	Bon	Association des amis de l'art indigène	1970
		UPN (Université Pédagogique Nationale)	Cfr Unikin	Privé	Bon	Belges	1961
		UPAK	Industrie célèbre grâce à la fabrication des pains de différentes	Privé	Bon	Carvalho L.	1962
	Ind.						

			sortes				
N'sele	Naturel	Cité de Kinkole	Cité de pêcheur, hôpital de référence, Nganda maboke, maison communale	Privé	Bon	Etat	1967
		Domaine et parc présidentiel de N'sele	Usine de fabrication de tomate, salle de conférence, hébergement, restauration, élevage de la volaille, culture maraichère	Etat	Bon	Etat	1967
		Jardin d'Eden	Lieu de passage, de divertissement par des randonnées fluviales, les jeux pour les enfants, la restauration, pique-nique.	Privé	Bon	Mr Bartha	2005
		Maisons des religieux	Activités touristiques diverses : baignade, grandes paillottes pour les manifestations (conférences, réunions, petites fêtes)	Privé	Bon	Mr Marc	2003
		Nganda Yala	Randonnées par pirogue ou par baleinière, baignade	Privé	Bon	Mme Colette Yala	1967
		N'sel Folis	Piscine olympique, étangs piscicole, contemplation du fleuve	Etat	A réhabiliter	Etat	1967
		Luna Park	Cfr Congo loisir	Privé	Privé	Bon	2010
		Mboka elengi	-	-	-	-	-
		Pagode et hôtel de N'sele	Transforme en camp militaire	Etat	Délabré	Etat	1967
		Simon's Plaza	Restaurant, baignade dans la petite rivière, paillottes	Privé	Bon	Simon's	1998
	Cult.	Aéroport international de N'djili	Porte d'entrée et de sortie de personnes et des biens par voie aérienne	Etat	Bon	Belges	1959
Selenbao	Culturel	Prison de Makala	Centre Pénitencier de Rééducation de Kin	Etat	Bon	Etat	
		Sanatorium de Makala	Cfr Hopital General de Kintambo Etat	Etat	Bon	Etat	1958

**Source: Ministère du tourisme complété par Mvudi et Mukengeshayi**



## Annexe 12

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
 MINISTRE DES AFFAIRES FONCIERES  
 Division Urbaine des Affaires Foncières

**FICHE D'IDENTITE**

NOM : .....

PRENOM : .....

B.P. : .....

ADRESSE : .....

S.D. OU CARTE D'IDENTITE : .....

LIEU ET DATE DE NAISSANCE : .....

PROFESSION : .....

NATIONALITE : .....

ETAT - CIVIL : .....

RÉGIME MATRIMONIAL : .....

NOM DE L'ÉPOUSE OU L'ÉPOUX : .....

..... / ..... / 20

SIGNATURE

## Annexe 13

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
Ministère des Affaires Foncières

Modèle B de procès verbal de mesurage et de bornage  
annexé à l'Ordonnance n° 98 du 13 mai 1963

**PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE BORNAGE  
OFFICIEL N°**

Nous NZEBA KADIATSHILA, RESIDENT A KINSHASA Géomètre du Cadastre (1)  
géomètre agréé, assermenté en cette qualité, le \_\_\_\_\_  
par le tribunal de première instance sis à \_\_\_\_\_  
certifions avoir procédé l'an deux mille NEUF, LE SIXIEME JOUR DU MOIS DE NOVEMBRE  
au x TRAVAUX DE mesurage et au bornage de la parcelle décrite ci-après à la demande de  
MONSIEUR LE CHEF DE DIVISION DU CADASTRE/LOMT NGAPULA

Province : <u>KINSHASA</u>	Parcelle cadastrée sous le numéro : <u>58992</u>
District : <u>MONT NGAPULA</u>	<u>02 A 15 CA 45</u>
Ville : <u>KINSHASA</u>	Superficie (2) : <u>02 ARES 15 CA 45%</u>
Localité : <u>MUSHEP C.P.A.</u>	<u>DEUX ARES QUINZE CENTIARES</u>
Commune : <u>MONT NGAPULA</u>	<u>QUARANTE CINQ CENTIEMES.</u>
Lieu dit : <u>N° 14 AV. KUDINGA</u>	

Croquis Orienté de la parcelle, des constructions et des servitudes éventuelles.  
Indications de tenants et aboutissants.

Echelle : 1/1000

Bornage	Sommets	Longueur	Angles
Nous avons placé des bornes réglementaires moyennes de dimensions _____	A	10,90m	97°50
aux sommets marqués _____	B	19,65m	102°525
des bornes réglementaires moyennes de dimensions <u>0,15 x 0,15 x 0,70m</u>	C	10,90m	98°93
_____	D	19,90m	101°045
_____	A	61,35m	400°00

Existaient aux sommets marqués A, B, C et D

Énumération des constructions avec référence croquis : FONDATION

Instrument employés pour le mesurage : UN RUBAN DE 30 METRE


Dressé en triple à KINSHASA le 06/11/2009 20  
le géomètre du cadastre (1), le géomètre agréé

Accord du propriétaire \_\_\_\_\_  
N.B. Aucun grattage ni surcharge ne peut être fait sur le procès-verbal  
Les erreurs doivent être rectifiées par des annotations datées et signées par le géomètre

(1) Biffer l'inscription qui ne convient pas.  
(2) Superficie en chiffres et en toutes lettres.  
Modèle B de procès-verbal de mesurage et de bornage annexé à l'Ordonnance n° 98 du 13 mai 1963


## Annexe 14

République Démocratique du Congo



**Ministère des Affaires Foncières**

*Pas encore*

 2

**COMMISSION DE CONTROLE**

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
3. \_\_\_\_\_  
4. \_\_\_\_\_

**PROCES-VERBAL D'EXPERTISE N° \_\_\_\_\_**

Service demandeur : \_\_\_\_\_  
Objet : \_\_\_\_\_  
De : \_\_\_\_\_  
A : \_\_\_\_\_  
Parcelle cadastrée N° \_\_\_\_\_ Commune de : \_\_\_\_\_  
Enregistrement Vol : \_\_\_\_\_ Folio : \_\_\_\_\_  
Autres titres d'occupation : \_\_\_\_\_

**DESCRIPTION**

Type et usage d'immeuble : \_\_\_\_\_  
Matériaux utilisés      Fondation : \_\_\_\_\_ Murs : \_\_\_\_\_  
                                 Toiture : \_\_\_\_\_ Clôture : \_\_\_\_\_  
                                 Charpente : \_\_\_\_\_ Menuiserie Int : \_\_\_\_\_  
                                 Peinture : \_\_\_\_\_ Menuiserie Ext : \_\_\_\_\_

Autres détails : \_\_\_\_\_

**EVALUATION**

Constructions principales : \_\_\_\_\_  
Annexes ou valeurs indivises : \_\_\_\_\_  
Clôture : \_\_\_\_\_  
Autres constructions : \_\_\_\_\_

**TOTAL :**      Facteur d'entretien : \_\_\_\_\_  
                         Vétusté : \_\_\_\_\_

**RESTE**

Valeur terrain nu : \_\_\_\_\_  
Valeur forfaitaire des plantations : \_\_\_\_\_

**VALEUR VENALE DU FONDS :** \_\_\_\_\_

Fait de bonne foi à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

**L'Expert**

0116304



## Annexe 15

GROUPEMENT NGOMBE

VILLAGE NGOMBE

CLAN MPANZU-AKABAACTE DE CESSION

Entre les soussignés,

Monsieur NGASWE NESTOR, Chef Coutumier de village Ngombe, Résidant à  
 Ngombe Village, Quartier C.P.A.-MUSHIE dans la Commune de Mont-Ngafula  
 "Cédant" de première et Monsieur, Madame.....

Rue.....N°.....Quartier.....

Commune de ..... ci après dénommé "Cecessionnaire"

De seconde part. Il est convenu ce qui suit : Le Cédant cède un fond à Monsieur,  
 Madame ..... Au prix de .....

Et dont la superficie est de ..... Soit le Cecessionnaire a versé la  
 somme de ..... à titre d'indemnisation.

La présente cession lui donne droit de jouissance et d'acquisition des Papiers  
 Fonciers suivant le Droit Civil auprès des Autorités Politico-Administratives du  
 Pays.

La présente Cession entre en vigueur à la date de sa signature.

Ainsi fait en deux exemplaires.

Fait à Kinshasa, le ...../...../20

Le Chef Coutumier

Témoins


Concessionnaire

KATALAYI MOTOMBO | Hilaire | Thèse pour le doctorat en géographie | 2014




## Annexe 17

RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE  
DU CONGO



Ville de Kinshasa  
Commune de Nsele  
Service de Population



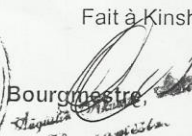
**ATTESTATION DE TITRE DE PROPRIÉTÉ ET  
D'ENREGISTREMENT DE PARCELLE N° 1698 / POP / 2009**


Je soussigné, NKAMA INDI Augustin Bourgmestre de la Commune de Nsele à \*\*\*\*\*  
Kinshasa, atteste par la présente que Monsieur, Madame : KABASELE MULAMBA \*\*\*\*\*  
N° carte identité : ..... \*\*\*\*\*  
résidant sur l'avenue KIBATI, n° 40, Quartier KASAI dans la Commune de BARUMBU est \*\*\*\*\*  
propriétaire de la parcelle sise l'avenue ....., n° ....., Quartier MPASA III/BIBWA, \*\*\*\*\*  
Commune de N'SELE et qu'il est originaire de KENA Secteur DIBANDA, Territoire de LULUA,  
District de DIBAYA, Province de KASAI-OCIDENTAL \*\*\*\*\*

Le présent titre de propriété lui octroyé par suite de contrat de vente intervenu à la date  
du 04/05/2009 entre Monsieur, Madame NGATIENE MUNZIAMI Jean Pierre ancien \*\*\*\*\*  
propriétaire d'une part et l'acquéreur d'autre part; ladite vente est enregistrée dans le livre des  
ventes des parcelles à la Commune sous le N° 1699, attesté par la confirmation du Chef de \*\*  
Quartier ..... N° ..... du ...../...../..... \*\*\*\*\*

N.B. : Vu sa régularité administrative, cette attestation tenant lieu du titre précaire sur le  
droit d'occupation de votre parcelle vous permet de vous octroyer le titre de concession \*\*\*\*\*  
perpétuelle sur le fond occupé auprès de Monsieur le Conservateur des titres immobiliers. \*\*\*\*\*

Fait à Kinshasa, le 26 mai 2009


Le Bourgmestre,   
Augustin NKAMA INDI




Dont coût ...  
Quittance n° ...  
Du ...

00595177

## Annexe 18


 RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE  
DU CONGO  
 Ville de Kinshasa  
Commune de Mont-Ngafula  
Service de la Population

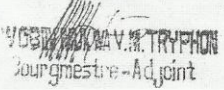


**ATTESTATION D'OCCUPATION PARCELLAIRE**  
**N° 16494/L/2009**

Je soussigné, Olivier SAYA MANDJIA, Bourgmestre de la Commune de Mont - Ngafula\*\*\*\*\*  
 Kinshasa, atteste par la présente que la parcelle sise Avenue/Rue Kudinga n°14 \*\*\*\*\*  
 localité Moanda, Quartier Mushie C P A, dans la Commune de Mont - Ngafula \*\*\*\*\*  
 Kinshasa, indique comme occupant Mme, Mr : \*\*\*\*\*  
 N'KASHAMA MUTUANYA Léonard \*\*\*\*\*  
 suivant l'acte de vente du 28 / 02 / 2008 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

En foi de quoi, la présente attestation lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit en  
 conformité avec l'Ordonnance - loi n° 60.088, n° 60.069 du 18 janvier 1980 modifiant et  
 complétant la Loi n° 021/73 du 20 juillet 1973 en son article 140.

Fait à Kinshasa, le 12 octobre 2009

LE BOURGMESTRE,  
  
 V. M. M. TRYPHON  
 Bourgmestre-Adjoint

10677322

## Annexe 19

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
MINISTRE DES AFFAIRES FONCIERES  
CIRCONSCRIPTION FONCIERE  
DE :

Kinshasa le 21 DEC 2009  
N° 5 / 7 / 3046 / 2009

B.P. 3025 - Tél. 23650  
KINSHASA /

ANNEXE : 2  
Réf. :  
OBJET :  
PROJET CONTRAT A LA SIGNATURE  
PARCELLE N° 58992  
COMMUNE DE : MONT-NGAFULA

Transmis copie pour information aux :

- Monsieur le Directeur Général des Impôts à KINSHASA / GOMBE
- Monsieur le Bourgmestre de la Commune à KINSHASA MONT-NGAFULA
- Monsieur le Chef de Division du Cadastre à KINSHASA MONT-NGAFULA

A Monsieur NKASHAMA LEONARD  
Avenue Sankuru n° 10  
COMMUNE DE KINTAMBO

Mlle, Mme, Mr.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, en double exemplaire le projet de contrat de location relatif à la parcelle n° 58992 située dans la Commune de MONT-NGAFULA

Ce contrat a été aux conditions suivantes :

- Durée du contrat	: TROIS ANS
- Date de prise en cours	: 01.12.2009
- Loyer annuel	: 5.063,00 FC
- destination de la parcelle	: RESIDENTIELLE

Je vous prie de bien vouloir retourner les deux exemplaires de ce projet dûment signé sous rubrique «LE LOCATAIRE». L'original qui vous est destiné vous parviendra par la suite après signature et numérotation de ma part.

J'attire votre attention sur le fait que votre contrat n'interviendra qu'après paiement de la somme ci-dessous :

- Taxe d'établissement du contrat	: 3.572 FC
- Frais de résiliation croquis	: 2.820 FC
- Frais de croquis	: 2.256 FC
- Occupation provisoire	: 3.760 FC
- Loyer du au 01.12 au 31.12.09	: 2.256 FC
	: 5.063 FC

A DEDUIRE : montant déjà payé suivant quittance n° :  
TOTAL : 19.727 FC

Montant que je vous prie de bien vouloir verser entre les mains du comptable des Titres Immobiliers de Kinshasa ou à son compte n° 11.050/1524 chez la Banque Centrale du Congo à Kinshasa. A défaut, je me verrais obliger de considérer votre désintéressement comme une renonciation tacite à votre demande qui sera classée sans suite.

Votre attention est attirée sur le fait que la mise en valeur du terrain doit être entamée dans les dix-huit mois à compter à partir de la date de la signature du contrat, à défaut, ce dernier pourra être résilié de plein droit

Veuillez agréer, Mlle, Mme, Mr. l'assurance de ma considération distinguée.

LE CHEF DE DIVISION URBAINE  
DES AFFAIRES FONCIERES,  
Jean-Benoît MBUNDI BALUNGA  
TITRES CONSERVATEUR DES TITRES IMMOBILIERS  
MONT-NGAFULA  
VILLE DE KINSHASA



## Annexe 20

Pas encore

N°...../20..... (7)

ETAT DEMOCRATIQUE DU CONGO  
MINISTRE DES AFFAIRES FONCIERES

CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE .....

EX.  
PREMIER FEUILLET  
COMMUNE DE : MONT-NGAFULA  
VILLE DE : KINSHASA  
LOTISSEMENT : CPA. MUSHIE  
USAGE : RESIDENTIELLE

**CONTRAT DE LOCATION** MN 2496 du 22/01/2010

**ENTRE**

1°) La République Démocratique du Congo, représenté par le Chef de Division Urbaine des Affaires Foncières pour la Ville de KINSHASA, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'Arrêté Ministériel n°76/00014 du 30 janvier 1976, ci-après dénommée « LA REPUBLIQUE » de première part :

Monsieur NKASHAMA LEONARD, Fonctionnaire de l'état, né à Kinshasa le 28/12/1959  
ET Marié à Dame LUPETU MADELEINE, tous de nationalité Congolaise, résidant à Kinshasa sur Avenue Sankuru n° 10 dans la Commune de KINTAMBO

2°) Ci-après dénommé (e) LOCATAIRE de seconde part :

Article 1 : LA REPUBLIQUE donne bail au locataire qui accepte une parcelle de terre située dans la Ville de KINSHASA, Commune de MONT-NGAFULA, portant le numéro 58992, du plan Cadastral d'une superficie de 00 ha 02 ares 15 ca 45 % et dont les limites sont représentées sous un lisère jaune au croquis ci-annexé dressé à l'échelle de 1 à 1000ème.

Article 2 : Le présent contrat prend cours le 01 DECEMBRE 2009, il est conclu pour une durée de TROIS Ans, au loyer de ..... soit ..... % du prix de référence de ..... calculé à raison de ..... au mètre carré.

Article 3 : Le loyer annuel est payable chez le Comptable des Titres Immobiliers de ..... ou à son compte n°11.050/1524 chez la Banque du Congo si le montant cumulé des loyers et taxes rémunératoires dépasse les .....

a) Avant la signature du contrat pour le mois entier compris entre sa date prise en cours et le 31 décembre suivant.

b) Après, par anticipation le premier janvier de chaque année sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part de l'Administration.

Article 4 : Il est expressément convenu entre parties que le présent contrat est conclu sous la condition résolutoire expresse que la parcelle louée se trouve intégralement libre à la date de sa signature des présentes, de tous autres contrats généralement valables et qui grèvent la parcelle louée. Si cette condition ne se trouve pas remplie, le présent serait considéré nul et non avenue.

Article 5 : Dans la huitaine de la signature du présent contrat, le locataire est tenu de fixer sur la limite de la parcelle longeant la voirie, un porteau-signal portant un écriteau qui mentionne bien lisiblement :

- le numéro cadastral de la parcelle
- le nom complet du locataire
- le numéro et la date de son contrat.



3ème Feuilles

CONTRAT DE LOCATION N° NA

MN 2496

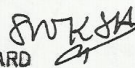
DU 22/01/2010

ARTICLE 14. Pour tout ce qui concerne ou qui résulte des articles qui, précédent, le présent bail est régi par les dispositions de la loi N° 73-201 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens. Régime foncier et immobilier et régime des sûretés spécialement en ses articles 61 à 79.143.145 à 152, ainsi que des ses mesures d'exécution.

ARTICLE 15. (Clause spéciale éventuelle). Ce contrat de location est établi suivant Fiche parcellaire et Attestation d'occupation parcellaire

ARTICLE 16. L'inexécution d'une des conditions générales ou spéciales ci-dessus fera opérée la résiliation du présent contrat si; la sommation, le locataire ne satisfait pas à ses obligations dans le délai restant acquis de trésor.

ARTICLE 17. Pour ce qui concerne l'exécution du présent bail. Les parties déclarent élire domicile, le locataire dans le bureaux de la Commune de Mt-Ngafula La République dans les bureaux de la Division Urbaine des Affaires Foncières pour la Ville de KINSHASA. Mont-Ngafula

LE LOCATAIRE   
NKASHAMA LEONARD

FAIT A KINSHASA, EN DOUBLE EXPEDITIONS

LE 22.01.2010

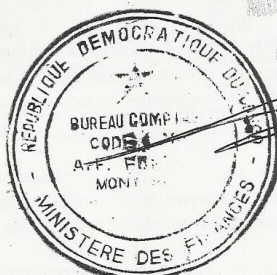
Loyer et taxes, remuneratoires immobiliers



TOTAL: 19.429.000 Fc  
QUITTANCE N°: 10510190101 2328/05



DU: 05/01/2010  
KINSHASA LE: 12/01/2010

LE COMPTABLE.



## Annexe 21

République Démocratique du Congo

**Ministère des Affaires Foncières**

\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**Direction des Titres Immobiliers**  
**Division des Titres Immobiliers de** \_\_\_\_\_  
**Bureau Taxation**

**NOTE DE FRAIS**

Objet :

J'ai l'honneur de me référer à l'acte de vente hypothécaire que vous avez déposé en annexe de votre lettre n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ en mes bureaux en vue de l'enregistrement à votre nom ou au nom de votre client(e) de l'immeuble sous rubrique.

Pour ce faire, je vous invite à verser en espèces au Comptable des Titres Immobiliers de Kinshasa dès réception de la présente, le montant des droits d'enregistrement s'élevant à : \_\_\_\_\_

dont détails ci-après :

Vérification acte	:	_____
Acte	:	_____
Copie	:	_____
Annulation certificat	:	_____
Nouveau certificat	:	_____
Page supplémentaire	:	_____
Annotation	:	_____
Consultation	:	_____
Droit réel	:	_____
Divers	:	_____

Total : \_\_\_\_\_

Par ailleurs, je vous prie de noter que les droits fixes et proportionnels d'enregistrement tels que repris ci-dessus sont ceux découlant de l'Ordonnance-loi numéro 70-082 du 30 novembre 1970.

Veuillez agréer, \_\_\_\_\_, l'assurance de ma considération distinguée.

**Conservateur des Titres Immobiliers**


0205528

Titre des Titres Immobiliers



## Annexe 22

République Démocratique du Congo

**Ministère des Affaires Foncières**

N° \_\_\_\_\_

Province ou ville de \_\_\_\_\_

Circonscription Foncière de \_\_\_\_\_

## ACTE NOTARIE

**Vol** \_\_\_\_\_ **Folio** \_\_\_\_\_ **N° d'ordre spécial** \_\_\_\_\_

**Titres immobiliers**

L'an deux mil \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ jour du mois de \_\_\_\_\_

Nous \_\_\_\_\_

Conservateur des Titres Immobiliers de la circonscription foncière de \_\_\_\_\_

Certifions que l'acte dont les clauses sont ci-dessus insérées nous a été présenté ce jour par \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Et comparaissant, devant nous en présence de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tous résidant à \_\_\_\_\_ témoins instrumentaires à ce requis et réunissant les conditions exigées par la loi.

Lecture du contenu de l'acte susdit a été faite par nous, Conservateur des Titres Immobiliers.

Aux \_\_\_\_\_ comparant \_\_\_\_\_ pré qualifié(e) \_\_\_\_\_ déclaré devant nous et présence desdits témoins que l'acte tel qu'il est rédigé renferme bien l'expression de \_\_\_\_\_ volonté.

En foi de quoi les présentes ont été signées par le \_\_\_\_\_ comparant \_\_\_\_\_ les Témoins et nous, Conservateur des Titres Immobiliers. Ainsi fait à \_\_\_\_\_

En nos bureaux, au jour, mois et an que dessus et scellé du sceau de notre office.

Le Comparant \_\_\_\_\_ Les Témoins \_\_\_\_\_ Le Conservateur des Titres Immobiliers \_\_\_\_\_

Frais d'acte


Frais d'acte	:	_____
Copie d'acte	:	_____
Annulation de certificat	:	_____
Nouveau certificat	:	_____
Annotation	:	_____
Droit réel	:	_____
Droits proportionnels	:	_____
Sur	:	_____
Total	:	_____
Suivant note de perception n° _____	:	_____ du _____

0286932

Hôtel des Monnaies

## Annexe 23

République Démocratique du Congo



**Ministère des Affaires Foncières**

**Direction des Titres Immobiliers**

**Circonscription Foncière de** \_\_\_\_\_

**Division de** \_\_\_\_\_

Annexe : 2

Réf : \_\_\_\_\_

Objet : **Projet contrat de Concession Perpétuelle**

Parcelle n° : \_\_\_\_\_

Commune de : \_\_\_\_\_

*Pas encart*

\_\_\_\_\_ , le \_\_\_\_\_

N° \_\_\_\_\_

**Transmis copie pour information aux :**

- Directeur Chef de Service \_\_\_\_\_  
à \_\_\_\_\_
- Bourgmestre de la Commune ou Territoire \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_  
à \_\_\_\_\_
- Chef de Division du Cadastre \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_  
à \_\_\_\_\_
- A \_\_\_\_\_

Mlle, Mme, M.,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, sous ce pli, avec prière de bien vouloir me le retourner dûment signés, deux exemplaires du projet de contrat de concession perpétuelle relatif à la parcelle n° \_\_\_\_\_ située dans la Commune, Territoire de \_\_\_\_\_ que vous occupez en vertu : \_\_\_\_\_. Je vous signale que ce contrat n'interviendra qu'après le paiement de la somme reprise ci-dessous et répartie comme suit :

- Prix de référence du terrain	:	_____
- Taxe d'établissement du contrat	:	_____
- Taxe de P.V. de mise en valeur	:	_____
- Taxe de Certificat d'enregistrement	:	_____
- Note d'usage	:	_____
- Frais de mesurage et bornage	:	_____
- Frais de résiliation de bail	:	_____
- Frais de croquis	:	_____
- Frais de consultation	:	_____
- PV de mesurage et bornage	:	_____
- Occupation provisoire	:	_____
- Loyer du _____ au _____	:	_____
<b>TOTAL</b>	:	_____

A DEDUIRE : montant payé suivant quittance n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_

**TOTAL** : \_\_\_\_\_


Montant que je vous prie de bien vouloir verser en espèces entre les mains du comptable des Titres Immobiliers de \_\_\_\_\_ ou à son compte n° 11.050/1524 auprès de la Banque Centrale du Congo à \_\_\_\_\_

La quittance qui vous sera délivrée doit m'être présentée ou transmise en communication en même temps que les deux exemplaires de concession perpétuelle endéans le mois de la réception de la présente lettre, ainsi que la fiche d'identité ci-joint.



Premier feuillet

*Pas encore*



**Ministère des Affaires Foncières**

Direction des Titres Immobiliers  
Circonscription Foncière de \_\_\_\_\_  
Division de : \_\_\_\_\_

Province de : \_\_\_\_\_  
Ville de : \_\_\_\_\_  
District : \_\_\_\_\_  
Commune de : \_\_\_\_\_  
Territoire de : \_\_\_\_\_  
Lotissement : \_\_\_\_\_  
Usage : \_\_\_\_\_

**CONTRAT DE CONCESSION PERPETUELLE**

N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

**ENTRE :**

1°) La République Démocratique du Congo représentée par \_\_\_\_\_  
agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par \_\_\_\_\_  
ci-après dénommée "**LA REPUBLIQUE**", de première part,

**ET :**

2°) \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé "**LE CONCESSIONNAIRE**", de seconde part,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Article 1 : La République concède à perpétuité au concessionnaire, qui accepte, une parcelle de terre dans la Commune ou Territoire de \_\_\_\_\_  
à destination \_\_\_\_\_ portant numéro cadastral \_\_\_\_\_ d'une superficie de \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_ ares \_\_\_\_\_ ca \_\_\_\_\_ % et dont les limites sont représentées sous liseré rouge au croquis ci-annexé dressé à l'échelle de 1 à \_\_\_\_\_ ème.

Article 2 : Le présent contrat prend cours le \_\_\_\_\_  
Il fait suite au \_\_\_\_\_  
La mise en valeur réalisée sur la parcelle concédée ayant été jugée conforme aux normes imposées;

Article 3 : La redevance annuelle est fixée à la somme de \_\_\_\_\_ FC payable par anticipation de premier janvier de chaque année chez le comptable des Titres Immobiliers de la Circonscription Foncière. Le concessionnaire peut à tout moment se libérer du paiement de cette somme en acquittant le montant du prix de référence fixé à \_\_\_\_\_ FC déduction faite du montant cumulé des redevances déjà versées (1).

(1) Biffet la mention

0344598

*Annexe 24*





*Pansuka*  
**MAISON TYPE JUMELLE**



PERSPECTIVE



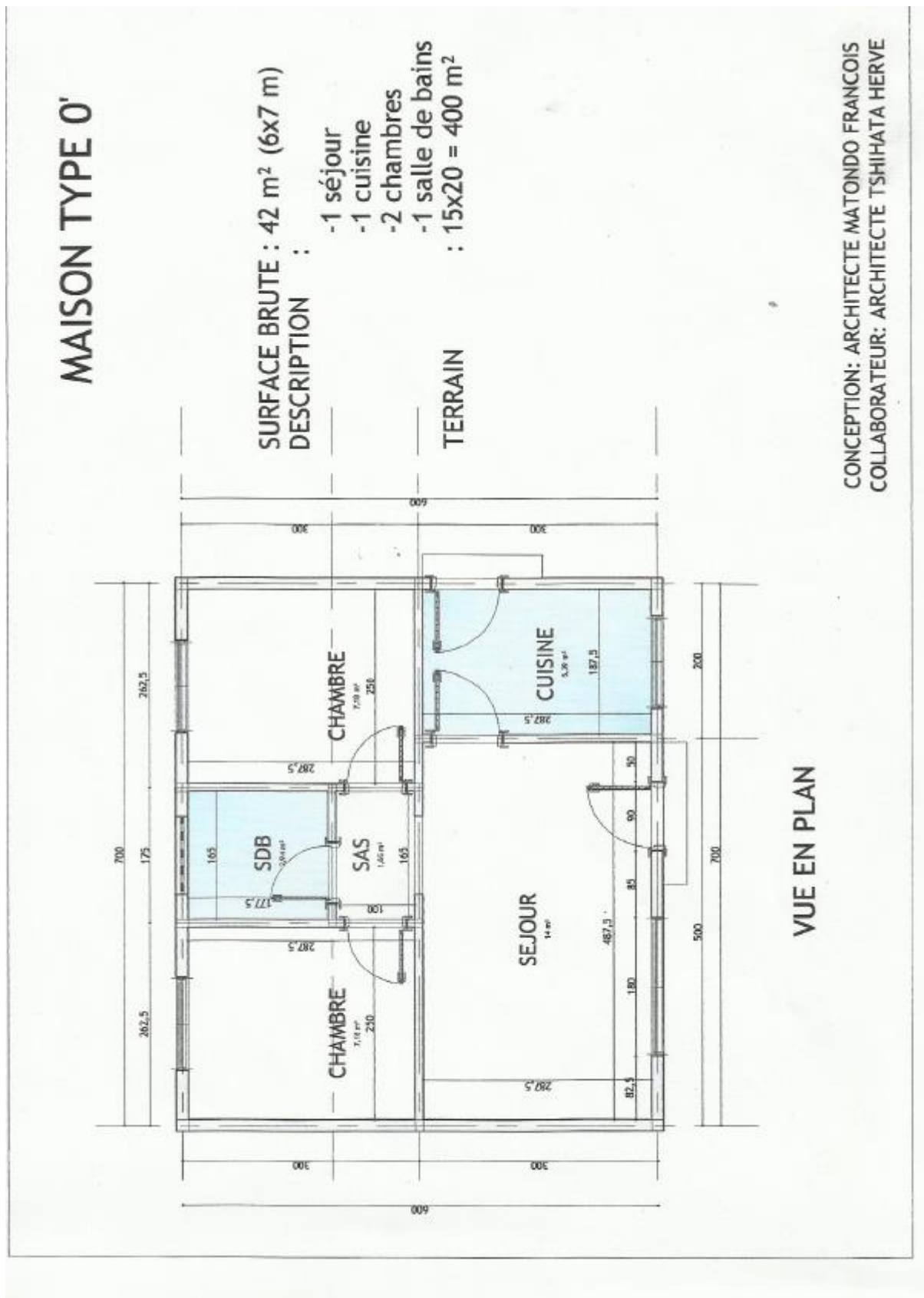
PERSPECTIVE

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
 COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE









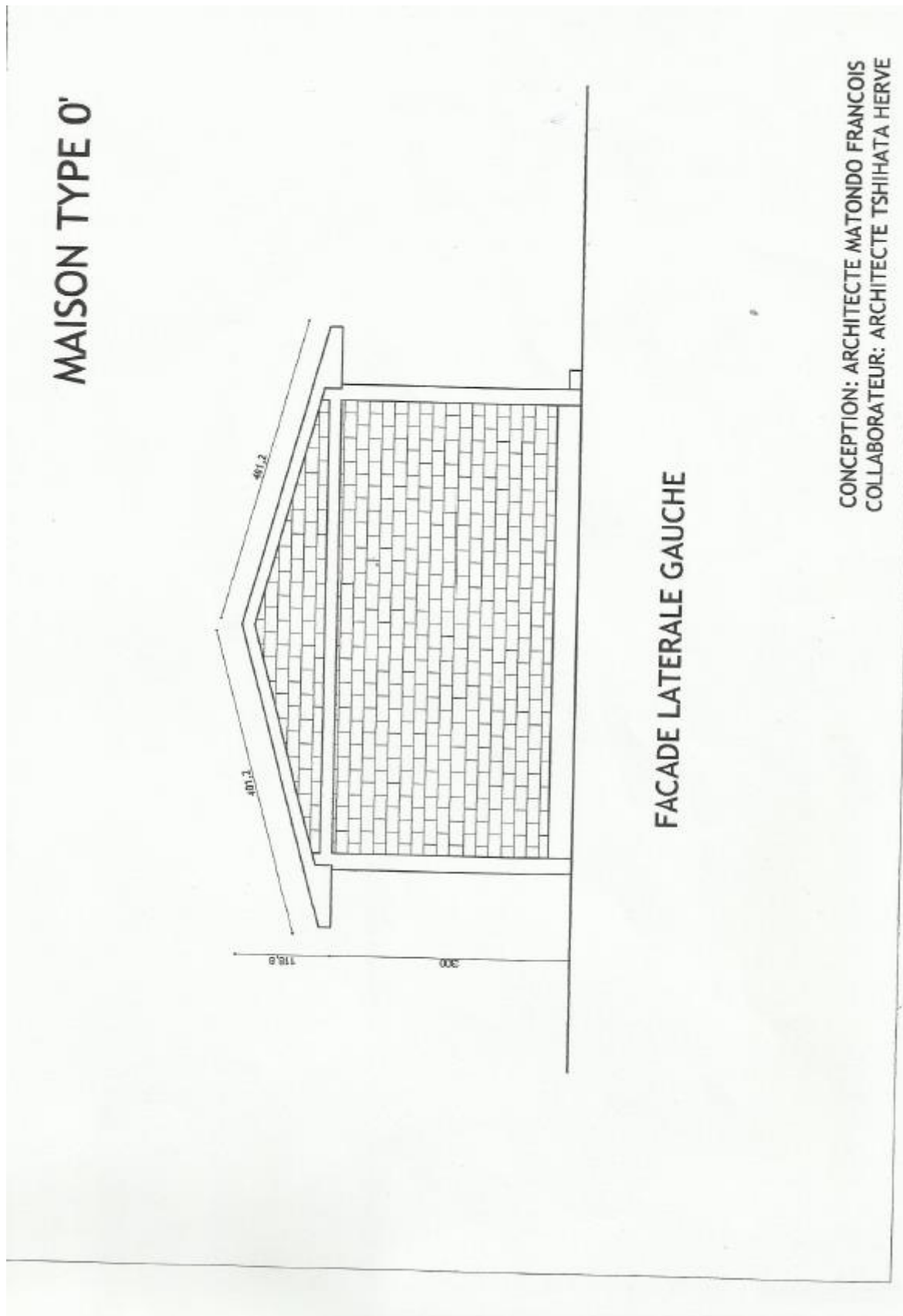
# MAISON TYPE 0'



## FACADE POSTERIEURE

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE





## MAISON TYPE 1



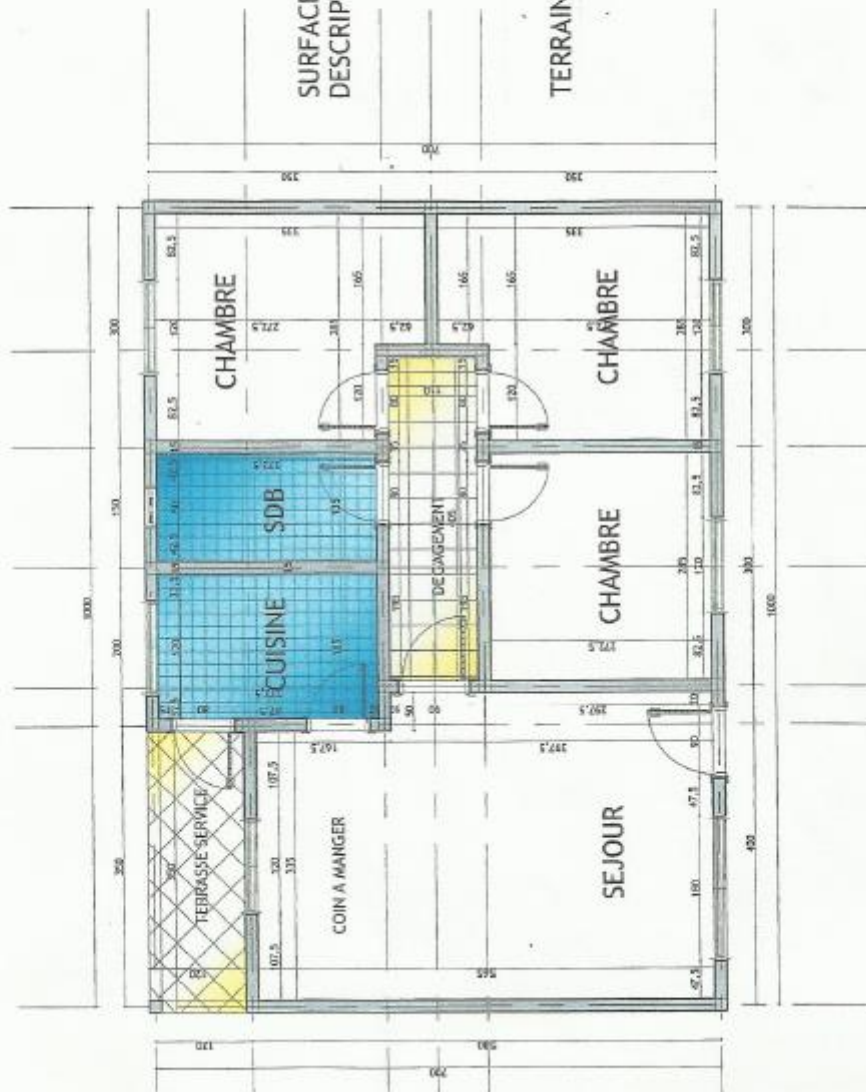
PERSPECTIVE FACADE POSTERIEURE



PERSPECTIVE FACADE PRINCIPALE

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE

# MAISON TYPE 1



SURFACE BRUTE : 70 m<sup>2</sup> (7x10 m)  
DESCRIPTION :

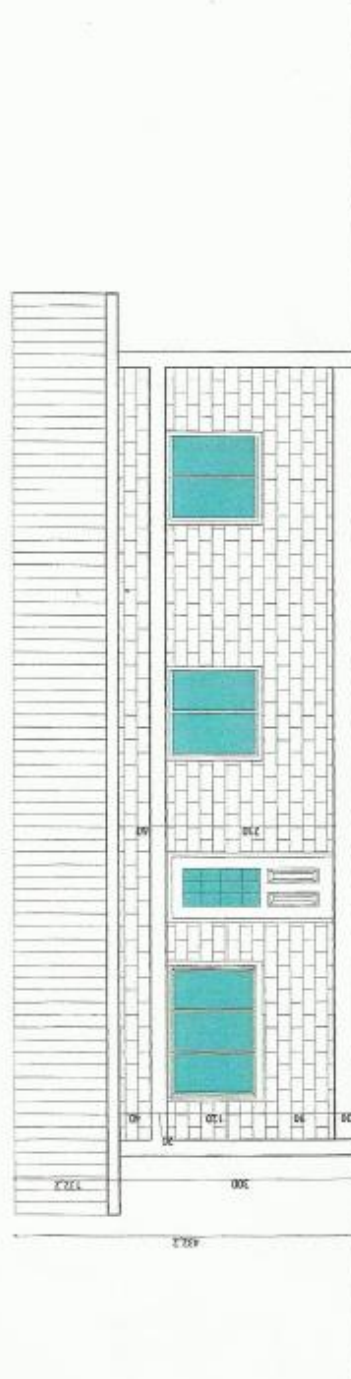
- 1 séjour + 1 salle à manger
- 1 cuisine
- 3 chambres
- 1 salle de bains
- 1 terrasse

TERRAIN : 20x20 = 400 m<sup>2</sup>

VUE EN PLAN COTE ECH-1/50

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE

# MAISON TYPE 1



FACADE PRINCIPALE ECH 1/50

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE



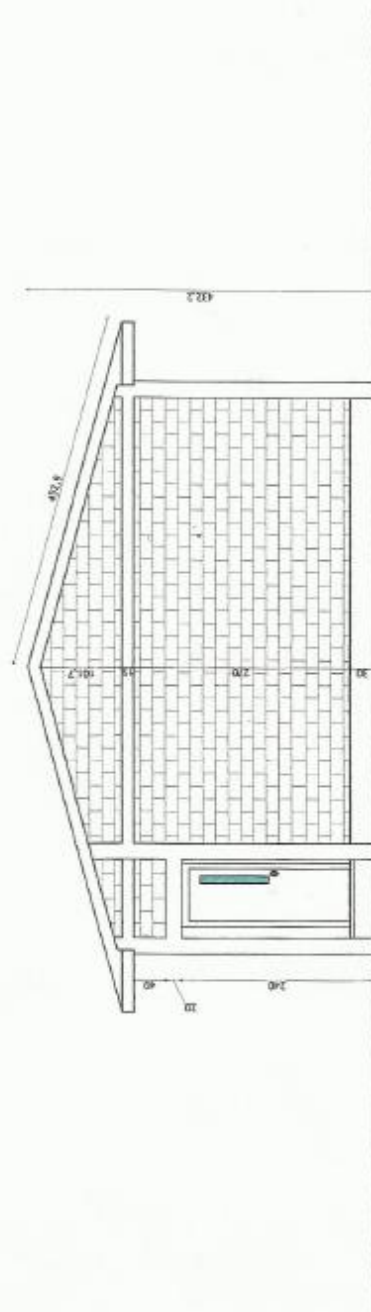
# MAISON TYPE 1



FACADE POSTERIEURE ECH 1/50

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE

# MAISON TYPE 1



FACADE LATÉRALE GAUCHE ECH 1/50

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE

# *DUNSUKA* MAISON TYPE 2



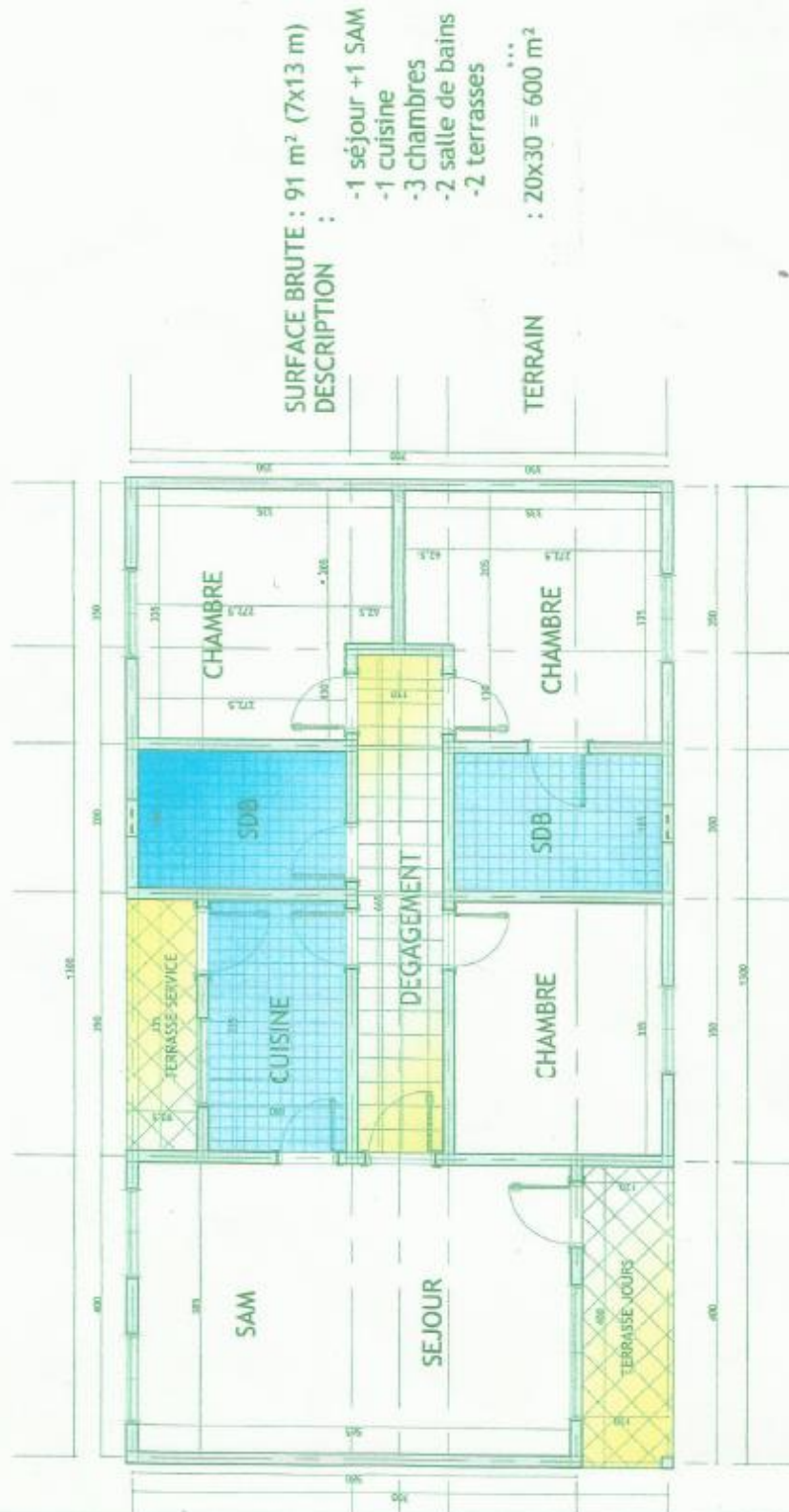
PERSPECTIVE LATÉRALE



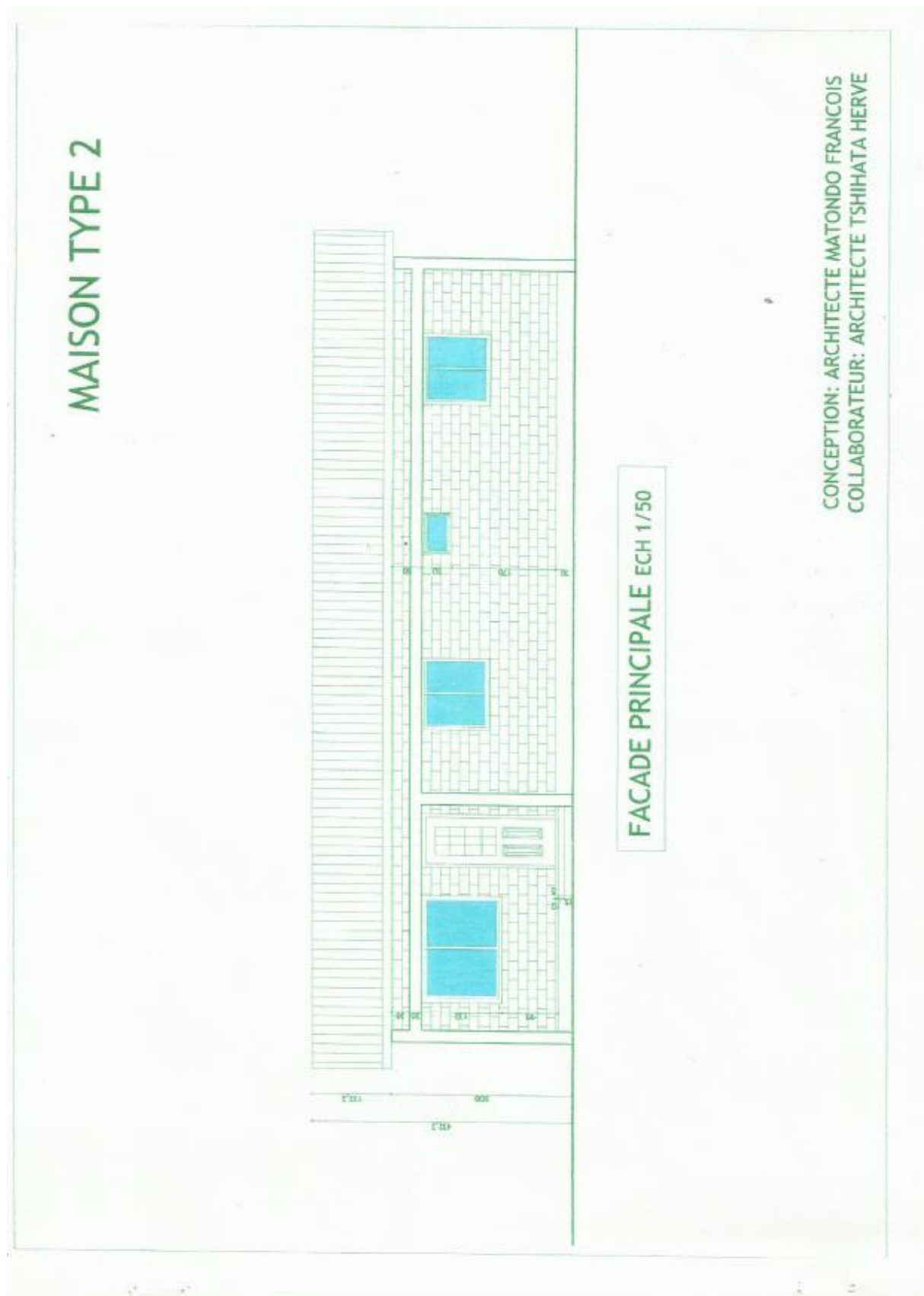
PERSPECTIVE PRINCIPALE

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE

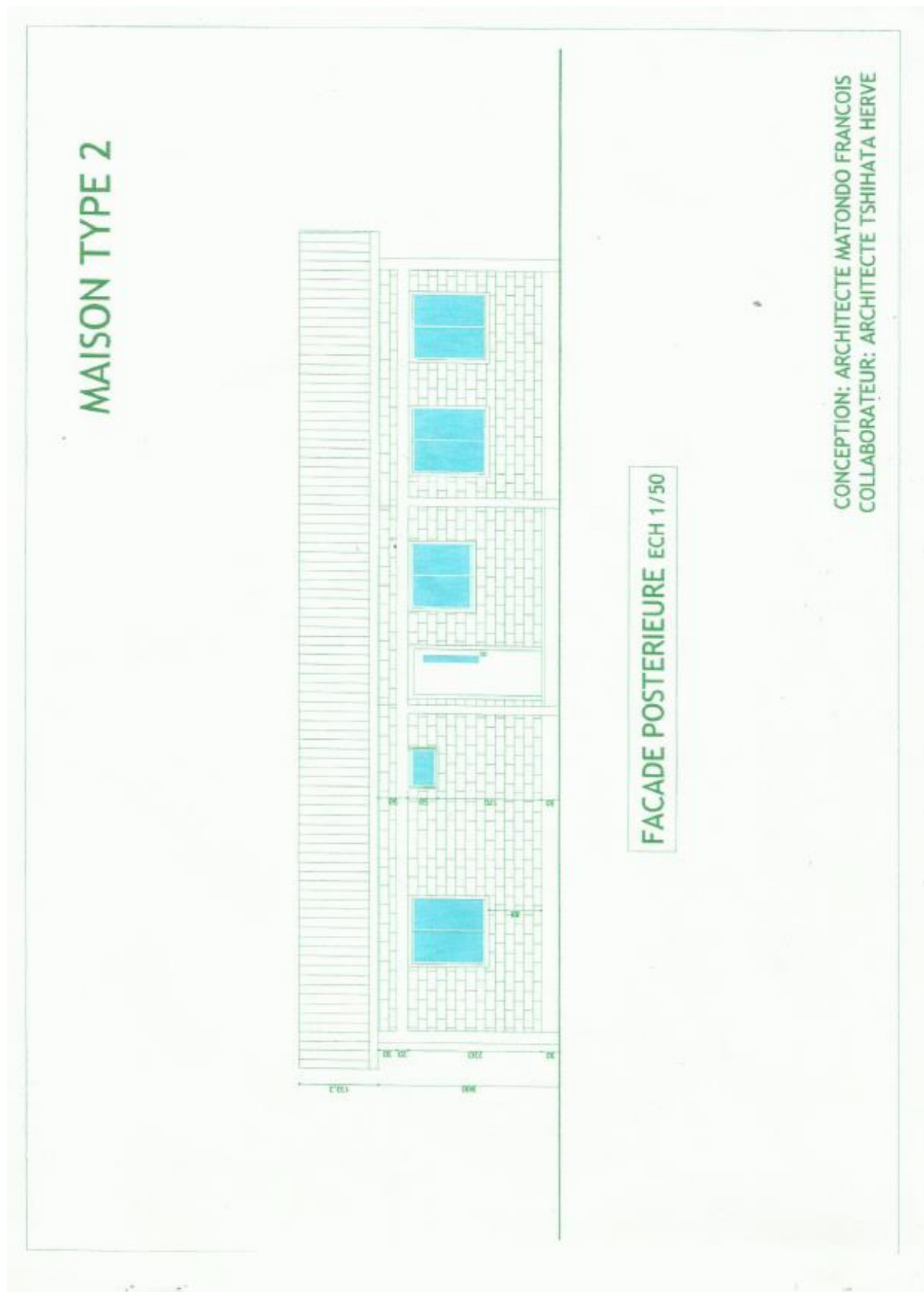
## MAISON TYPE 2

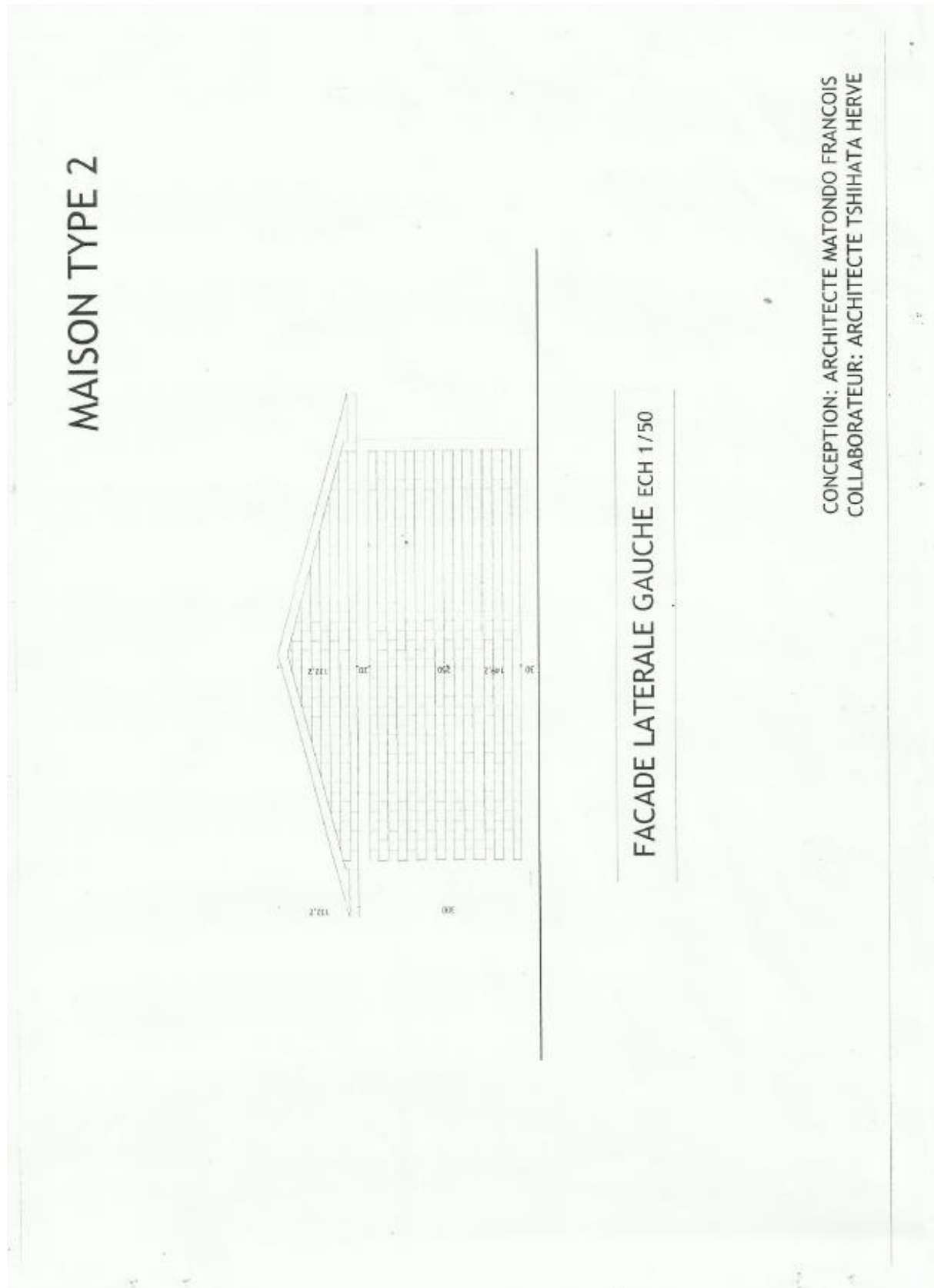


CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
 COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE











# MAISON TYPE 3

h n s u k a

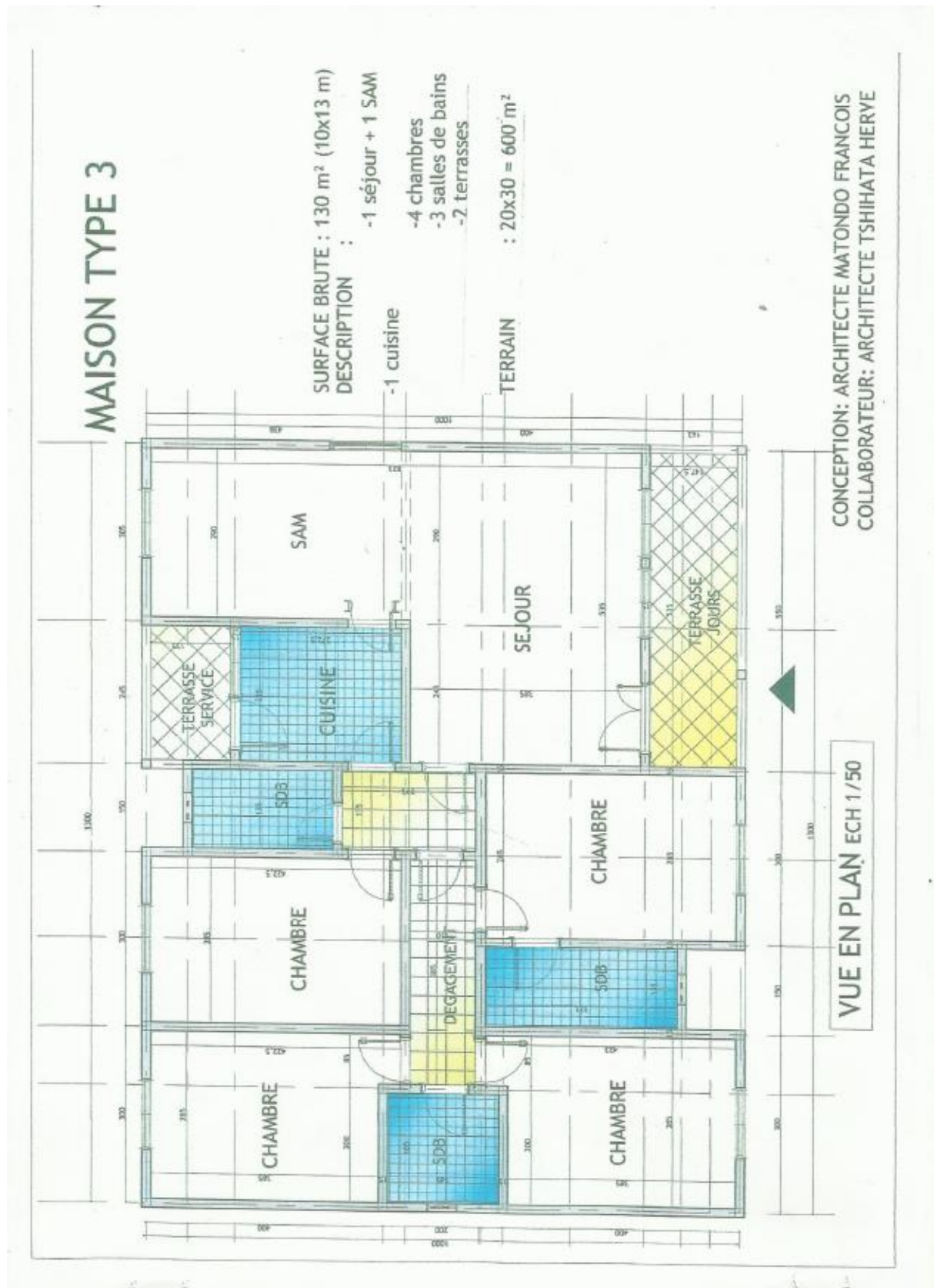


PERSPECTIVE POSTERIEURE

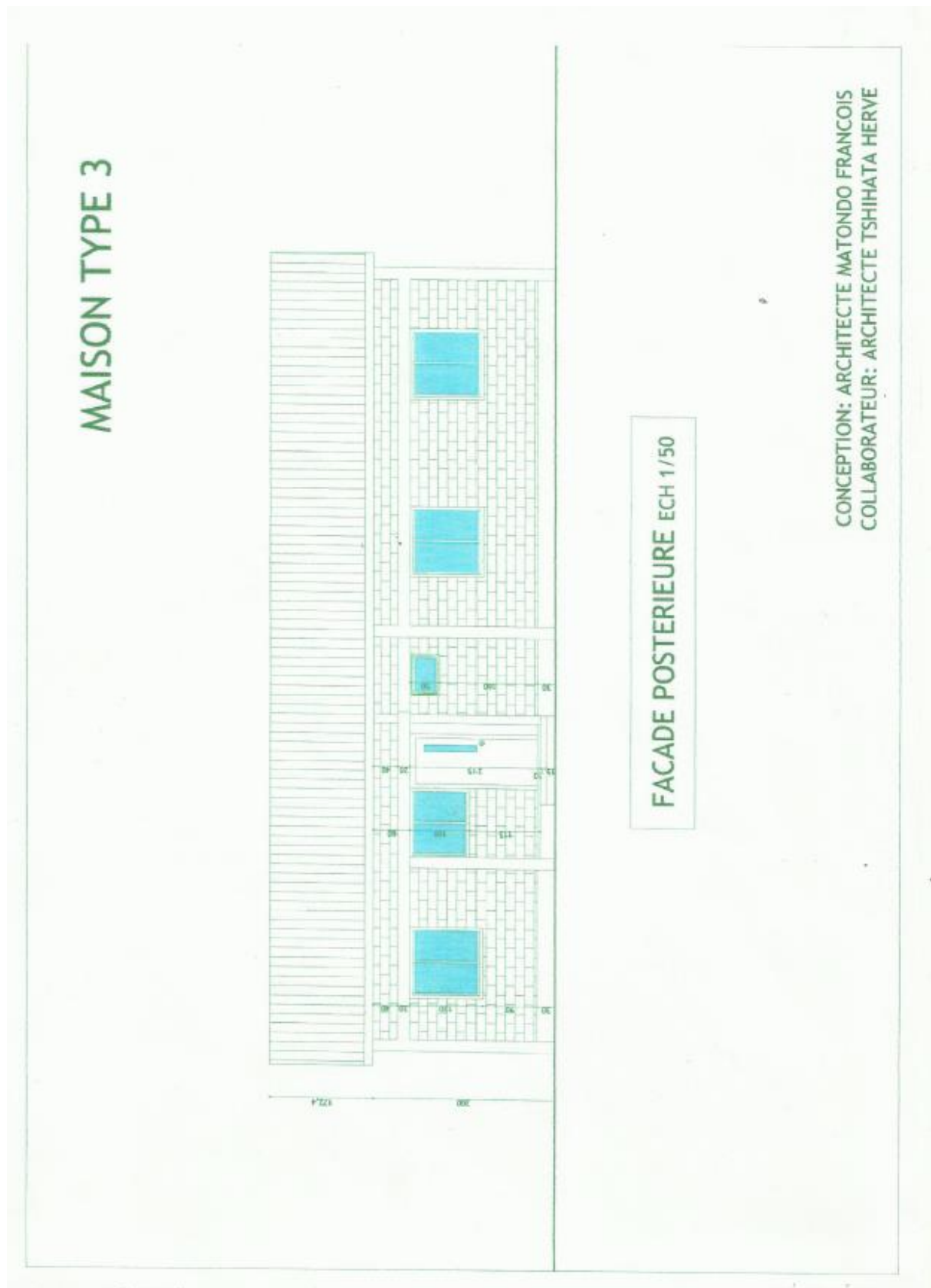


PERSPECTIVE PRINCIPALE

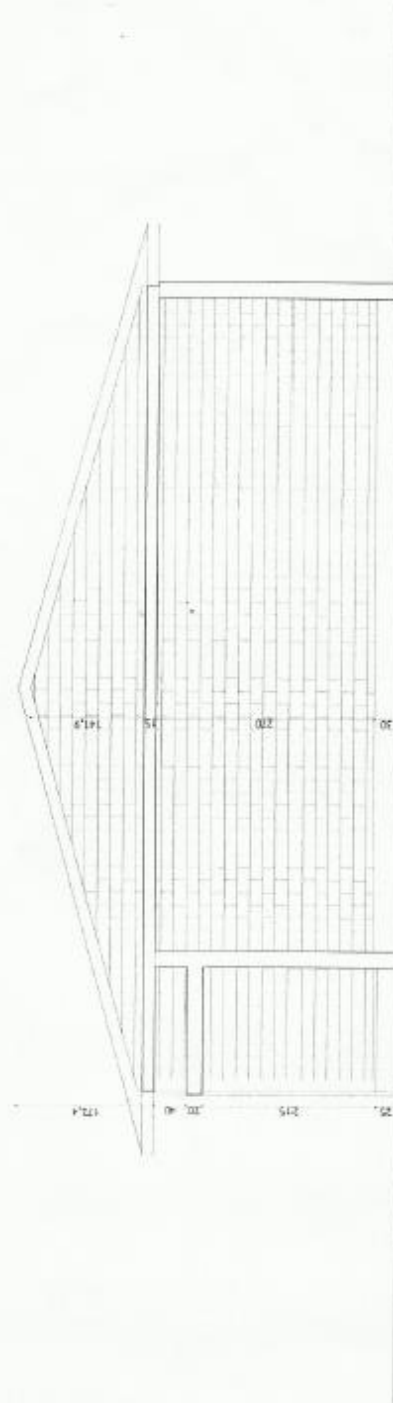
CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE







## MAISON TYPE 3



FACADE LATERAL DROITE ECH 1/50

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE



*P2 NSUKA*  
**MAISON TYPE 4**  
 RDC ET ETAGE

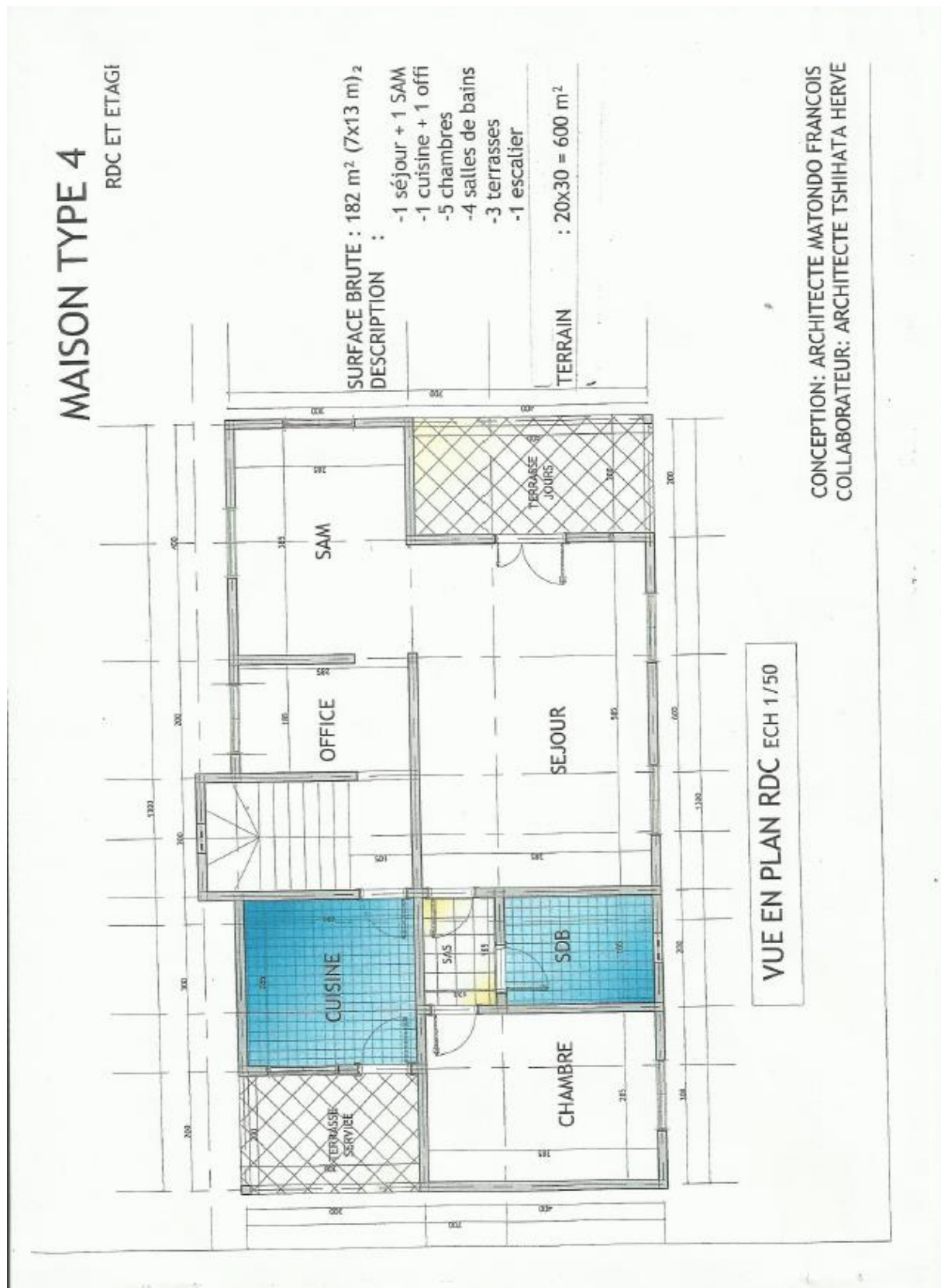


PERSPECTIVE VUE PRINCIPALE

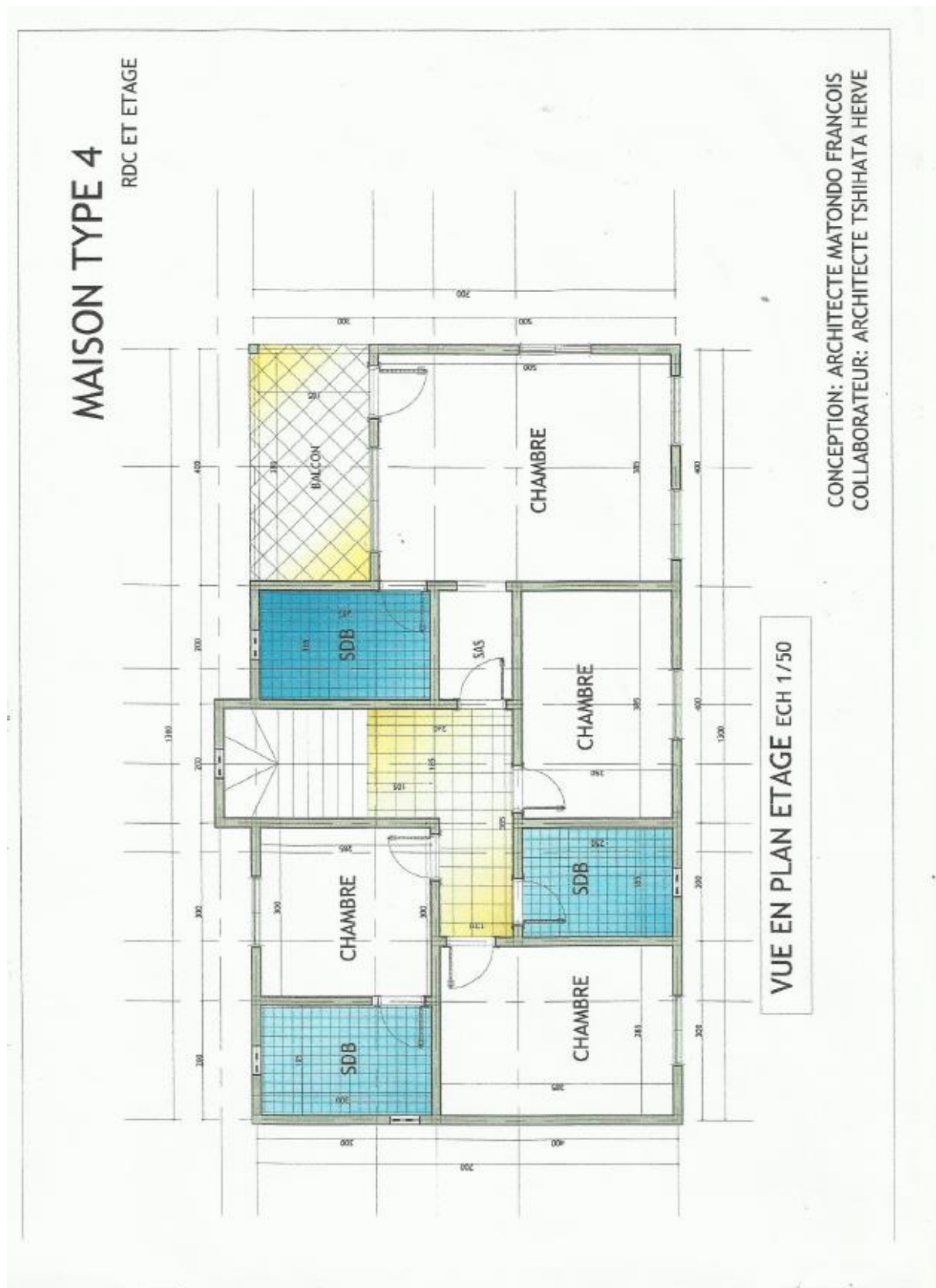


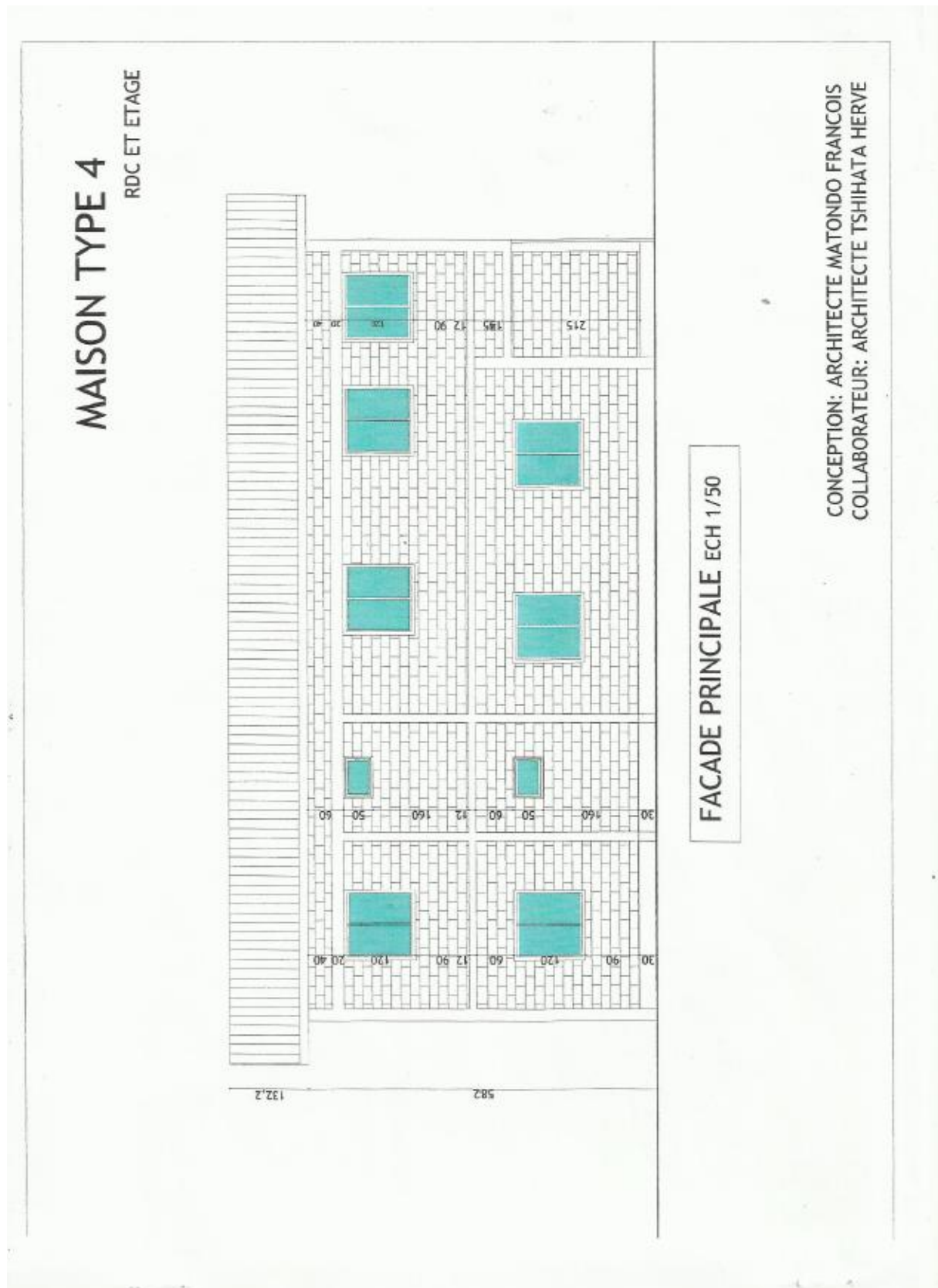
PERSPECTIVE VUE POSTERIEURE

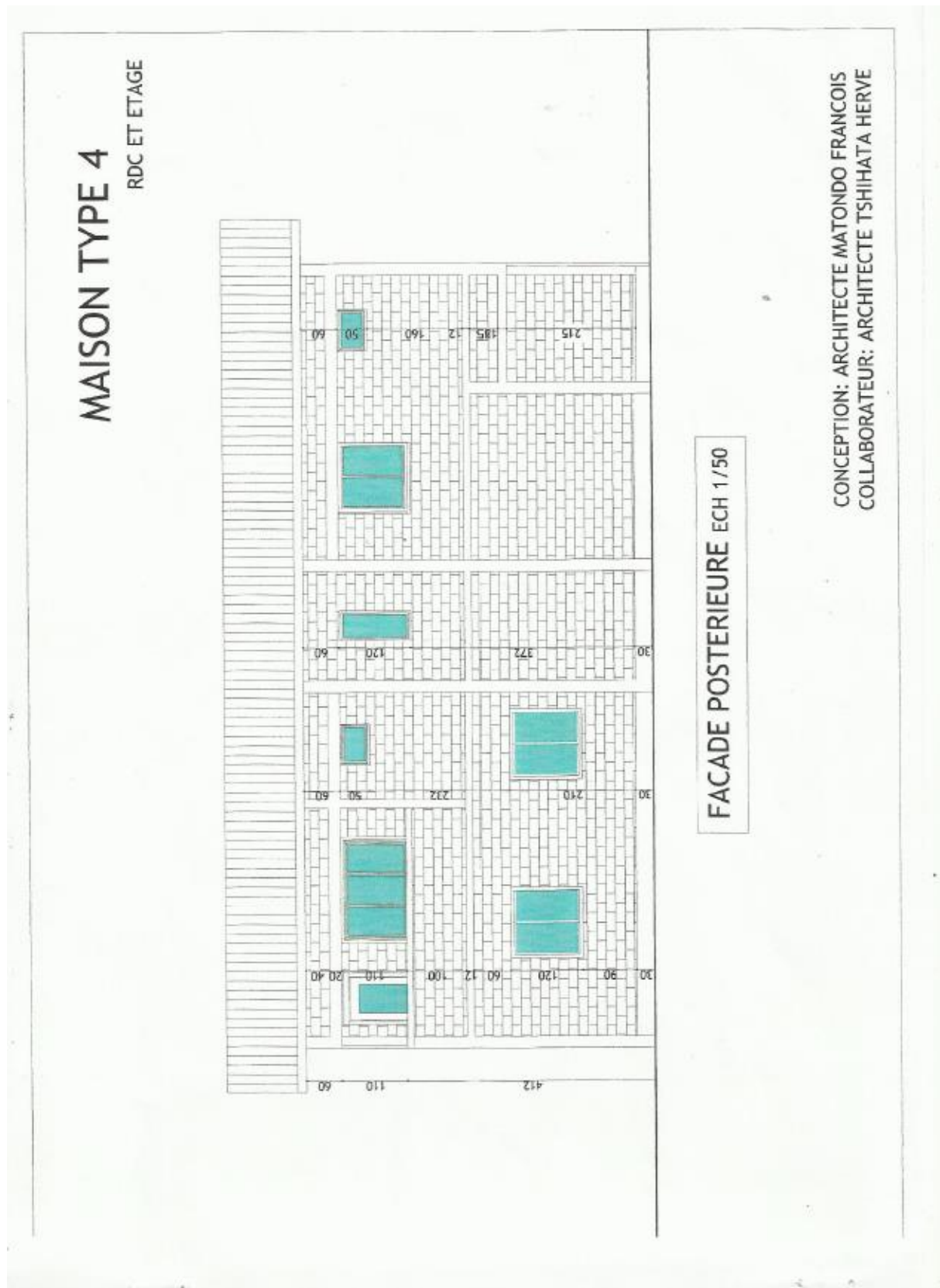
CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
 COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE

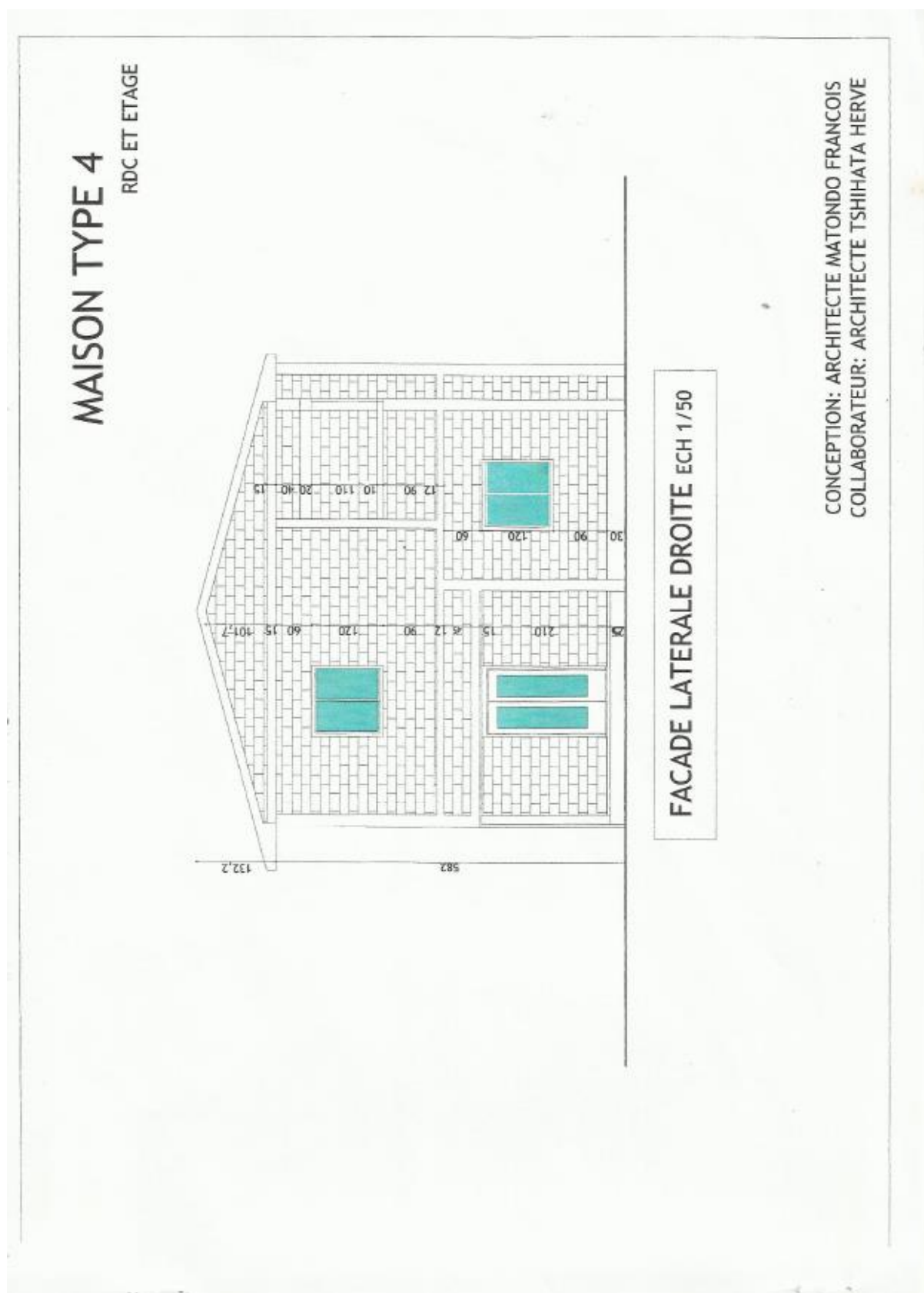














# *P2NSUKA* MAISON TYPE 5



PERSPECTIVE VUE PRINCIPALE



PERSPECTIVE VUE POSTERIEURE

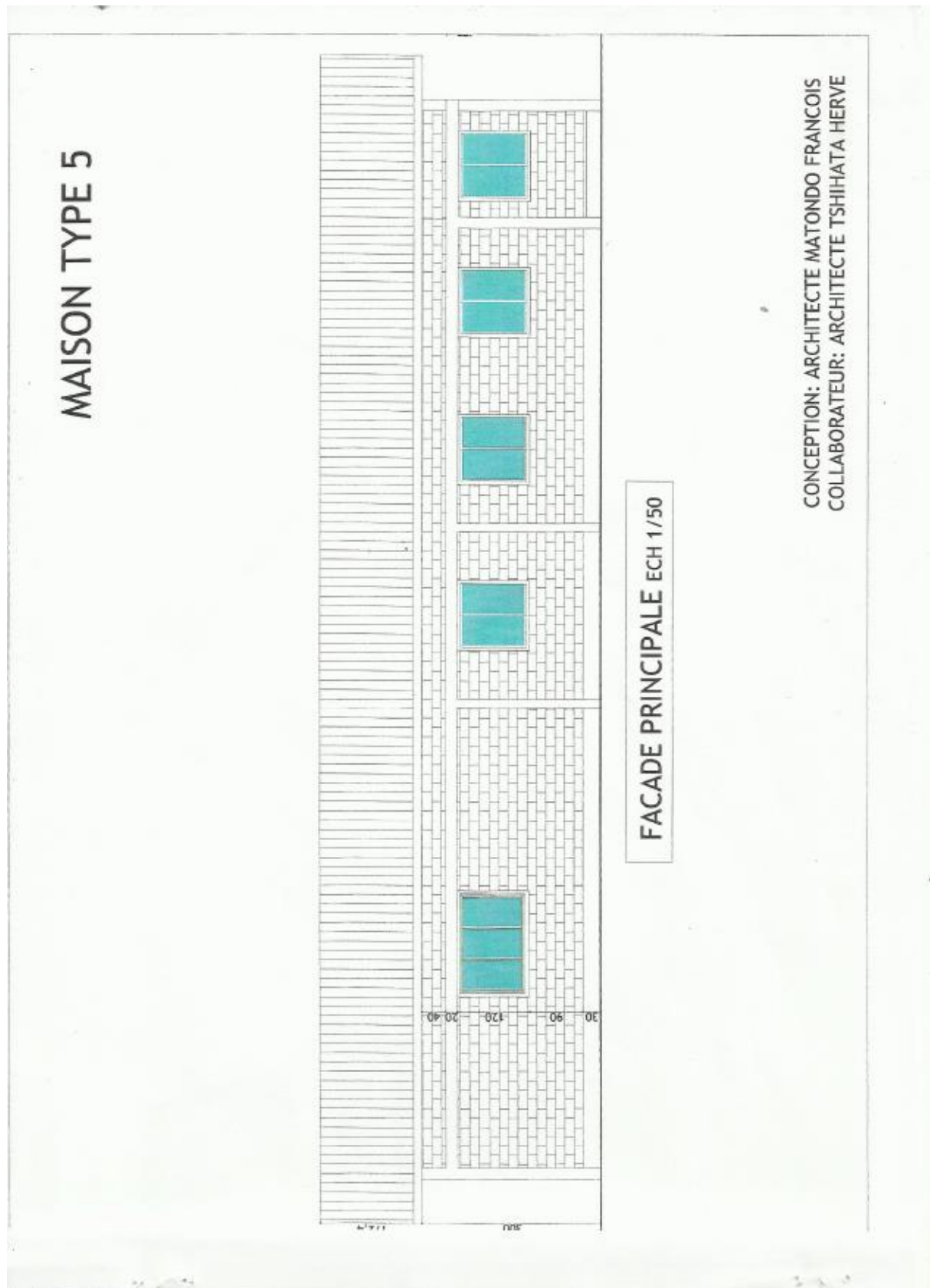
CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE

## MAISON TYPE 5

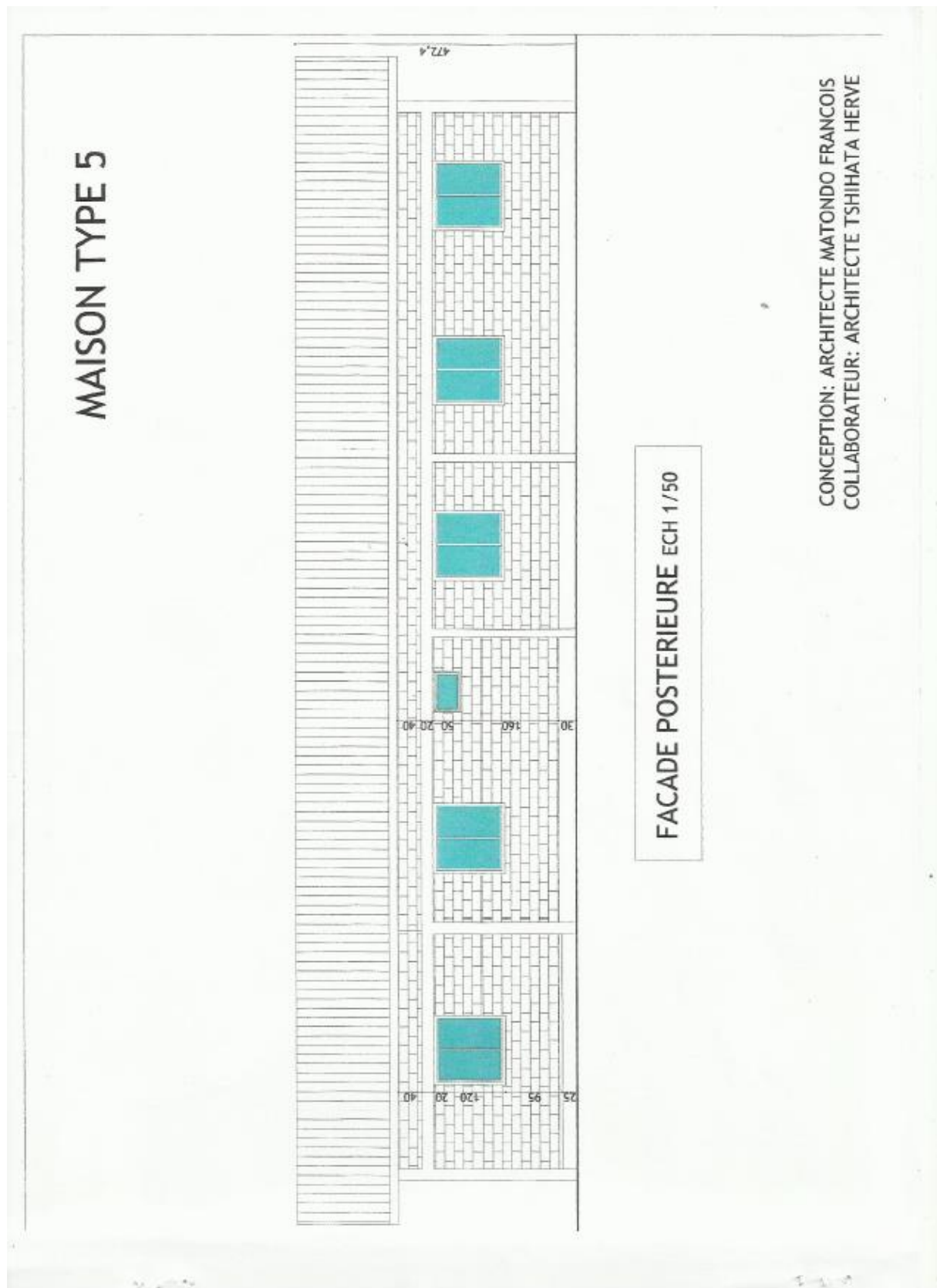


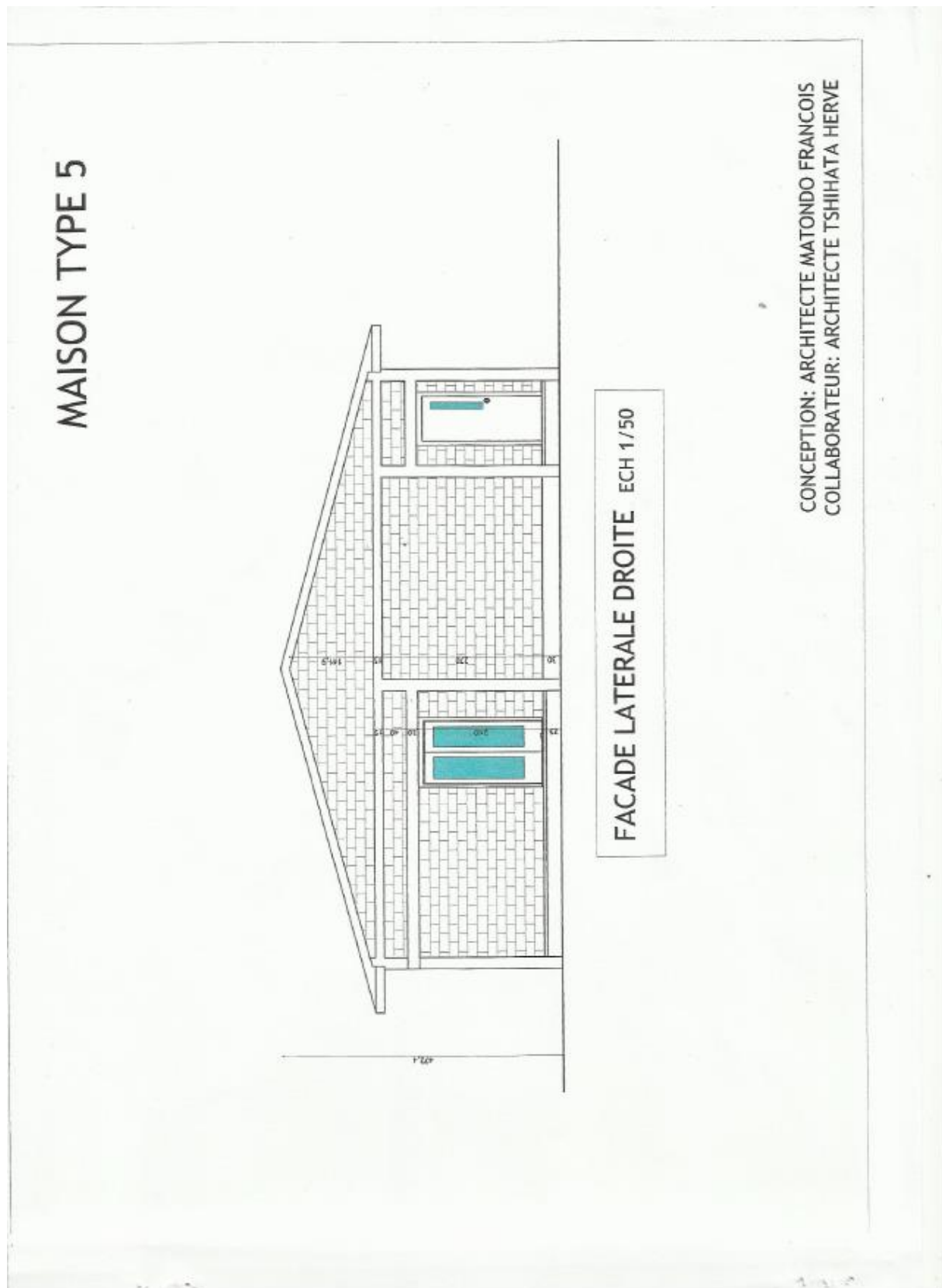
VUE EN PLAN ECH 1/75

CONCEPTION: ARCHITECTE MATONDO FRANCOIS  
COLLABORATEUR: ARCHITECTE TSHIHATA HERVE









**ANNEXE 25**



## CONTRAT DE CREDIT IMMOBILIER



### ENTRE

- 1° La Société Industrielle d'Exploitation Forestière, Agricole et Commerciale, « SIEFAC » Sarl en sigle, N° NRC 3747 Kinshasa, Id Nat 01-022-A01184M, Section Immobilière, dont le siège social est situé à Kinshasa, sur l'avenue Wangata n°171, dans la commune de la Gombe en République Démocratique du Congo, ici représentée par son Président Administrateur Délégué, **Monsieur Paulin MBOMA BOKO** ;  
Ci-après désignée : « la Société ».

Et

- 2° L'Association Millenium, Association sans but lucratif, en sigle « ASMIL Asbl », dont le siège est situé Maison G.14 Plateau des Résidents UNIKIN, Commune de Lemba, à Kinshasa, ici représentée par son Président, **Monsieur BUMBA MONGA NGOY** ;  
Ci-après désignée « l'ASMIL ».

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

L'ASMIL a exprimé le besoin de doter ses membres des logements sociaux répondant aux normes de l'habitat.

Elle a sollicité et obtenu la construction desdits logements par la Société SIEFAC qui a consenti le marché sous forme de crédit immobilier dans les conditions et stipulations prévues par le présent contrat.

Il s'agit pour l'ASMIL d'obtenir les souscriptions de ses membres qui sont désignés ici comme souscripteurs et de commander pour leur compte les maisons auprès de la société.

Les souscripteurs pour bénéficier de ce crédit acceptent de verser une quotité de leurs salaires sur le compte de l'ASMIL ouvert auprès de la Banque Internationale pour l'Afrique au Congo, « (BIAC) » afin d'amortir ledit crédit par des paiements mensuels au profit de la SIEFAC, dans les conditions et modalités ci-dessous précisées.

La société s'engage à aménager le lieu où seront construits ces logements en ouvrant des voiries secondaires et tertiaires pour une bonne viabilité ainsi que les points facilitant les raccordements avec les réseaux d'énergie électrique et d'eau potable.

**EN FOI DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

**Article premier : Souscription**

L'ASMIL et chacun de ses membres souscripteurs, dont les noms et qualités sont indiqués sur la liste jointe au présent contrat, souscrivent solidairement un crédit immobilier auprès de la Société pour la construction et la livraison des logements au profit de chacun de membre souscripteur et signataire, moyennant paiement du prix fixé à l'article 3 et suivant les conditions déterminées par le présent contrat.

**Article 2 : Bulletin de souscription**

La souscription des membres de l'ASMIL prévue à l'article premier se réalise à la signature par le souscripteur du bulletin de souscription qui fait partie intégrante du présent contrat.

Ce bulletin de souscription doit être visé par l'ASMIL.






### Article 3 : Types des maisons

La Société s'engage à construire, conformément aux prescriptions du présent contrat, aux règles de l'art et aux usages de la profession, lesdites maisons en sept (7) types adoptés par l'ASMIL et ses membres souscripteurs suivant l'annexe au présent contrat incluant la commande de chaque souscripteur et à les livrer aux échéances convenues et arrêtées par les parties soussignées.

La Société ne peut recourir à la cession du présent contrat qu'avec l'accord de l'ASMIL et de ses membres souscripteurs, à peine d'inopposabilité.

### Article 4 : Prix des maisons

Le prix de chaque type des maisons, pour cinq ans, est fixé à un coût global de :

- Maison Type 0 : 23.800 \$ US (Vingt-trois mille huit cents dollars américains) ;
- Maison Type jumelé : 16.800 \$ US (Seize mille huit cents dollars américains) ;
- Maison Type 1 : 30.800 \$ US (Trente mille huit cents dollars américains) ;
- Maison Type 2 : 42.800 \$ US (Quarante-deux mille huit cents dollars américains) ;
- Maison Type 3 : 58.500 \$ US (Cinquante-huit mille cinq cents dollars américains) ;
- Maison Type 4 : 79.340 \$ US (Soixante-dix-neuf mille trois cent quarante dollars américains) ;
- Maison Type 5 : 79.340 \$ US (Soixante-dix-neuf mille trois cent quarante dollars américains) ;

*[Signature]* *[Signature]*

Et le prix de chaque type des maisons, pour huit ans, est fixé à un coût global de :



- Maison Type 0 : 29.800 \$ US (Vingt-neuf mille huit cents dollars américains) ;
- Maison Type jumelé : 22.800 \$ US (Vingt-deux mille huit cents dollars américains) ;
- Maison Type 1 : 38.800 \$ US (Trente-huit mille huit cents dollars américains) ;
- Maison Type 2 : 53.000 \$ US (Cinquante-trois mille dollars américains) ;
- Maison Type 3 : 67.000 \$ US (Soixante-sept mille dollars américains) ;
- Maison Type 4 : 81.900 \$ US (Quatre-vingt et un mille neuf cents dollars américains) ;
- Maison Type 5 : 81.900 \$ US (Quatre-vingt et un mille neuf cents dollars américains) que l'ASMIL consent de faire honorer par les souscripteurs conformément à l'annexe présentée et suivant les modalités de paiement fixés aux articles 4, 5 et 6 du présent contrat.

#### Article 5 : Domiciliation salaires

Sous la garantie de l'ASMIL, chacun de ses membres souscripteurs s'engage à faire domicilier son salaire ou une partie importante de celui-ci dans un compte ouvert auprès de la Banque Internationale pour l'Afrique au Congo, en sigle BIAC ou toute autre banque installée en RDC.

#### Article 6 : Autorisation de transfert de fonds

L'ASMIL s'engage à obtenir de ses membres souscripteurs un ordre permanent sur leurs comptes, pour le transfert au profit du compte ASMIL appelé « compte transitoire » ouvert auprès de la BIAC des quotités de fonds dues à la Société au titre d'échéances mensuelles pour les types des maisons ayant fait l'objet de souscription par eux.



Lesdits fonds seront versés mensuellement sur le compte de la Société, en se conformant pour ce faire au plan de paiement du crédit établi dans le présent contrat.



Ces autorisations sont présentées comme des annexes qui feront le bloc des annexes du présent contrat.

#### Article 7 : Modalités de remboursement du prix

Les parties cocontractantes conviennent que la Société est chargée de la construction à forfait des maisons dont question, d'après un plan arrêté et convenu avec l'ASMIL et ses membres souscripteurs, concessionnaires ou titulaires des droits sur le sol.

La Société ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec l'ASMIL et ses membres souscripteurs.

De commun accord, les parties ont décidé que les mensualités de souscription s'élèvent respectivement comme suit et par an :

La mensualité moyenne s'élève respectivement comme suit pour cinq ans :

Désignation	Prix avec FF	Mensualité	Délai crédit
Maison Type 0	\$23 800	\$397	60 mois ou 5 ans
Maison Type Jumelé	\$16 800	\$280	60 mois ou 5 ans
Maison Type 1	\$30 800	\$514	60 mois ou 5 ans
Maison Type 2	\$42 800	\$714	60 mois ou 5 ans
Maison Type 3	\$58 500	\$975	60 mois ou 5 ans
Maison Type 4	\$79 340	\$1.323	60 mois ou 5 ans
Maison Type 5	\$79 340	\$1.323	60 mois ou 5 ans

La mensualité moyenne s'élève respectivement comme suit pour huit ans :

Désignation	Prix avec FF	Mensualité	Délai crédit
Maison Type 0	\$29 800	\$311	96 mois ou 8 ans
Maison Type Jumelé	\$22 800	\$238	96 mois ou 8 ans
Maison Type 1	\$38 800	\$405	96 mois ou 8 ans
Maison Type 2	\$53 800	\$552	96 mois ou 8 ans
Maison Type 3	\$67.000	\$698	96 mois ou 8 ans
Maison Type 4	\$81.900	\$854	96 mois ou 8 ans
Maison Type 5	\$81.900	\$854	96 mois ou 8 ans

L'ASMIL s'engage à donner à la BIAC un ordre permanent de débiter son compte ouvert dans les livres de celle-ci à concurrence des montants des mensualités versées par les souscripteurs sur ledit compte et de le transférer au compte de SIEFAC n° 330-451-84-101-65, dans ses livres.

#### Article 8 : Livraison des maisons

La Société dont la capacité de production dans le cadre du projet varie entre 20 et 30 maisons par mois, est tenue d'une obligation de résultat consistant à construire avec ses matériaux et à livrer à l'ASMIL et à ses membres souscripteurs huit cents (800) maisons, dont six cents (600) dans un premier temps, conformes aux prévisions du contrat endéans 3 ans et demi, soit 42 mois à compter de la perception des premières mensualités dues. La première livraison des maisons aura lieu à partir du sixième mois qui suit celui des premières souscriptions.

L'ASMIL lancera à dater du jour de la signature du présent contrat, les souscriptions de ses membres qui vont par ce fait s'engager par un ordre permanent sur leurs comptes pour toute la durée de la souscription à verser dès le 1<sup>er</sup> août 2013 sur son compte transitoire à BIAC les mensualités dues. Les copies desdits ordres de paiement seront réservées respectivement à SIEFAC et ASMIL.

A la fin du premier mois des souscriptions, l'ASMIL versera à la Société, la première mensualité encaissée par elle des comptes de ses membres souscripteurs.

Les mensualités suivantes seront versées à la fin de chaque mois au compte de SIEFAC au fur et à mesure de l'exécution des travaux par cette dernière.



La société s'engage à notifier à l'ASMIL toutes perturbations objectives ou événement fortuit pouvant retarder cette obligation dans les 15 jours de sa survenance, la preuve de tels faits lui incombant.

#### **Article 9 : Terrain de construction des maisons et travaux nécessités pour la protection de celles-ci**

Les maisons dont question sont construites sur le terrain mis à la disposition de la Société par l'ASMIL et ses membres souscripteurs.

Considérant l'état et le positionnement dudit terrain, les parties conviennent que la Société conduira les travaux, contrôlera les matériaux employés et adaptés au sol et y effectuera tous types de travaux, constructions (canalisations des eaux, égouts, etc.) et autres que les règles de l'art et d'urbanisme rendent indispensables pour la protection du site et des maisons ainsi construites. Un fonctionnaire dirigeant sera affecté par l'ASMIL pour le contrôle des travaux.

#### **Article 10 : Garanties**

La Société garantit l'ASMIL et ses membres de tous vices susceptibles de compromettre la solidité de l'ouvrage. Si les maisons ainsi construites périssent en tout ou en partie par le vice de construction, même par le vice du sol, la Société en est responsable pendant dix ans. La société les garantit qu'au moment de la livraison des maisons susdites, celles-ci seront libres de toute garantie, sureté ou charge d'hypothèque ou privilégiée. Elle les garantit ainsi contre tout risque d'éviction de son fait, du fait de ses préposés ou des tiers.





### **Article 11 : Réception de la maison**

L'ASMIL est tenue d'inspecter la maison au moment de la livraison pour signaler tout dommage ou dégât susceptible de revoir correction de la part de la société.

La société recevra les réclamations de l'ASMIL en rapport avec la maison livrée dans le délai de 60 jours.

Dépassé ce délai, la maison sera considérée comme livrée à l'état de la souscription, ce qui dégagera la Société de toute responsabilité liée aux vices apparents des maisons ainsi construites.

### **Article 12 : Transfert de propriété**

La société s'engage à remettre à l'ASMIL les documents nécessaires pour l'établissement au profit des membres souscripteurs du titre de propriété des immeubles ainsi construits.

Entre la Société et l'ASMIL et ses membres, le transfert de propriété et des risques des maisons ainsi construites a lieu au moment du paiement parfait du prix.

### **Article 13 : Responsabilité**

La responsabilité de chacune des parties découlant du défaut d'exécution, de la mauvaise exécution ou de l'exécution partielle ou tardive du présent contrat est régie par le droit commun et par les règles propres au contrat d'entreprise ou de louage d'ouvrages d'un marché à forfait.

Il est interdit à la société de vendre, de céder sous quelque forme que ce soit ou d'hypothéquer les maisons faisant l'objet du présent contrat à des tiers au contrat.

#### Article 14 : Force majeure

Aux termes de la présente convention doivent être entendus, comme cas de force majeure, tous événements soudains, imprévisibles, insurmontables, indépendants de la volonté d'une partie et l'empêchant totalement ou partiellement d'exécuter ses obligations ou occasionnant un retard important dans l'exécution desdites obligations, tels que incendie, inondation, tremblement de terre, émeutes, insurrections, troubles civils, sabotages, pillages.

L'intention des parties est que le terme de Force majeure reçoive l'interprétation la plus conforme aux principes et usages généraux du droit.

Dès l'avènement d'un cas de force majeure, la partie affectée doit en informer l'autre par écrit avec accusé de réception dans un délai de 72 heures ; l'exécution des obligations sera suspendue pendant la durée de l'événement et pour une période additionnelle suffisante pour permettre à la partie affectée de se replacer dans les mêmes conditions qu'avant l'avènement dudit événement.

La durée du délai résultant ainsi de la force majeure sera ajoutée au délai octroyé aux termes de la présente convention pour l'exécution de toute obligation, ainsi qu'à la durée de ladite convention. Après un délai de six mois, chacune des parties pourra résilier le contrat pour cas de Force majeure.

#### Article 15 : Expropriation

Si, pendant la durée du contrat, la parcelle ou la maison faisait l'objet d'une expropriation totale qui la rendrait inutilisable, en tout ou en partie pour les fins prévues aux présentes, la souscription prendra fin à la date de la perte de possession des lieux.

Dans ce cas, le souscripteur aura droit à une indemnité d'expropriation que doit octroyer l'Etat et au remboursement des sommes déjà versées.





#### Article 16 : Fin du contrat

Les parties conviennent que le présent contrat finit, ~~autre par~~ l'exécution des travaux par la Société, par l'inexécution par ~~l'une des~~ parties de ses obligations, et dans ce dernier cas, après une mise en demeure restée infructueuse pendant deux (2) mois.

Dans ce cas, la société sera tenue au remboursement de la totalité des sommes réellement perçues, sans devoir payer une quelconque indemnité, sauf si la fin du présent contrat est due à sa faute.

#### Article 17 : Décès du souscripteur

En cas du décès du souscripteur, l'ASMIL est tenue d'écrire, dans le mois du décès, à la société et aux héritiers ou ayants cause du de cujus, pour connaître l'intention de ces derniers sur la continuation par eux du contrat. En cas de refus de ceux-ci de continuer la souscription jusqu'à son terme, le contrat prend fin.

Dans ce cas, l'ASMIL a le droit de remplacer un autre membre de son corps qui sera subrogé aux droits du de cujus, moyennant remboursement aux ayants-causes des paiements jusque-là effectués par le de cujus ou de la valeur des ouvrages jusque-là réalisés par la Société. Celle-ci peut aussi accepter de rembourser auxdits héritiers les sommes réellement versées par le de cujus pour la maison et récupérer à son profit celle-ci, sans devoir payer une quelconque indemnité.

#### Article 18 : Irrévocabilité de la souscription

Les signataires du présent contrat s'accordent sur le fait qu'une fois le contrat signé, aucune modification ne peut être faite et l'annulation dudit contrat ne peut être acceptée.



Ils s'accordent, en outre, sur le fait qu'une fois que le Souscripteur aura signé le bulletin de souscription au crédit immobilier, en vertu du présent contrat, aucune modification ne peut être faite et l'annulation de la dite souscription ne peut être acceptée.

#### Article 19 : Contestations

Tout litige qui pourra résulter du présent contrat sera traité à l'amiable. En cas de désaccord, les cours et tribunaux territorialement compétents pourront être saisis par la partie la plus diligente.

#### Article 20 : Entrée en vigueur

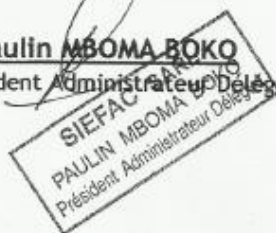
Le présent contrat établi en autant d'exemplaires qu'il y a des parties ayant un intérêt distinct et dont chacune de parties reconnaît, par l'apposition de sa signature, avoir reçu son exemplaire, entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 22 juillet 2013

Pour l'ASMIL Asbl,  
**BUMBA MONGA NGOY**  
Président



Pour la SIEFAC Sarl  
**Paulin MBOMA BOKO**  
Président Administrateur Délégué





**DU CONGO**  
**VILLE DE KINSHASA**

**ACTE NOTARIE**

L'an deux mil treize, le vingt-troisième jour du mois de juillet \*\*\*\*\*

Nous soussignés Jean A. BIFUNU M'FIMI, Notaire de District de LUKUNGA, Ville de Kinshasa et y résidant, certifions que le **CONTRAT DE CREDIT IMMOBILIER**, intervenu entre SIEFAC Sari, ici représentée par Monsieur Paulin MBOMA BOKO, Administrateur Délégué et ASMIL Asbl, ici représentée par Monsieur BUMBA MONGA NGOY, Président, du 23 juillet 2013, dont les clauses sont ci-dessus insérées, nous a été présentée ce jour à Kinshasa par \*\*\*\*\*

**Monsieur MBOMA BOKO Paulin**, résidant à Kinshasa, au n° 12, Avenue Kalombo, Quartier Salongo, Commune de LEMBA \*\*\*\*\*

Comparaissant en personne en présence de Monsieur **MITEU MWAMBAY Richard** et Madame **NYEMBO FATUMA Marie**, Agents de l'Administration résidant tous deux à Kinshasa, témoins instrumentaires à ce requis réunissant les conditions exigées par la loi \*\*\*\*\*

Lecture du contenu de l'acte susdit a été faite par nous Notaire, au comparant et aux témoins. \*\*\*\*\*

Le comparant préqualifié a déclaré devant nous et en présence desdits témoins que l'acte susdit tel qu'il est dressé renferme bien l'expression de leur volonté, qu'ils sont seuls responsables de toutes contestations pouvant naître de l'exécution l'acte précité sans évoquer la complicité de l'Office Notarial ainsi que du Notaire. \*\*\*\*\*

En foi de quoi les présents ont été signés par nous Notaire, le comparant et les témoins revêtus du sceau de l'Office Notarial de District de LUKUNGA, Ville de Kinshasa. \*\*\*\*\*

**SIGNATURE DU COMPARANT** **SIGNATURE DU NOTAIRE**

**MBOMA BOKO Paulin** **Jean A. BIFUNU M'FIMI**

**SIGNATURE DES TEMOINS**

**MITEU MWAMBAY Richard** **NYEMBO FATUMA Marie**

**DROITS PERÇUS : Frais d'acte 9.250 FC.** \*\*\*\*\*

Suivant quittance n° BV 332459 en date de ce jour. \*\*\*\*\*

**ENREGISTRÉ** par nous soussignés, ce vingt-trois juillet de. \*\*\*\*\*

L'an deux mil treize à l'Office Notarial de District de LUKUNGA Ville de Kinshasa. \*\*\*\*\*

Sous le numéro 9.377 Folio 188 - 199 Volume CCLV. \*\*\*\*\*

**LE NOTAIRE**  
**Jean A. BIFUNU M'FIMI**

Pour expédition certifiée conforme. \*\*\*\*\*

Coût : 2.900 FC \*\*\*\*\*

Kinshasa, le 23 juillet 2013. \*\*\*\*\*

**LE NOTAIRE**  
**Jean A. BIFUNU M'FIMI**